

K/S CARDIFF

Kigkurren 8D, 1
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/04/2016

Jan Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S CARDIFF
Kigkurren 8D, 1
2300 København S

CVR-nr: 26549612
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Alle 4
Kolding
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195103

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Cardiff.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07/04/2016

Bestyrelse

Kim Jolin Eriksen

Ivan Andersen

Jess Julin Ibsen
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S CARDIFF

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S CARDIFF for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 5 om usikkerhed ved indregning og måling samt fastsættelse af nettolejeindtægternes størrelse ved opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen på i alt GBP 2.500.000. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, 07/04/2016

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende West Gate Street, Cardiff, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 18.04.2002.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Cardiff. Årets resultat udviser et underskud på kr. 60.747.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 374.268.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 31.12.2015 udgør kr. 5.496.642. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 12.853.865.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til The Welsh Rugby union på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 01.11.2034.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.500.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en forventet nettolejeindtægt på GBP 145.000 og en afkastfaktor på 5.8 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettohuslejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.821.726 samt en kassekredit på maksimum DKK 1.500.000 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6.85 % p.a. med udløb i 2022. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Kassekreditten i DKK er optaget med en variabel rente.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 4.

Usædvanlige forhold

Det har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2022. Anden langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2020.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Markedsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømmee tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, der fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, ejers bonitet etc. således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.197.065	889.953
Bruttoresultat		1.197.065	889.953
Andre driftsomkostninger		-234.528	-171.162
Resultat af ordinær primær drift		962.537	718.791
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.492.250	1.488.750
Andre finansielle indtægter		54.762	32.545
Øvrige finansielle omkostninger	1	-2.570.296	-2.460.178
Ordinært resultat før skat		-60.747	-220.092
Årets resultat		-60.747	-220.092
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-60.747	-220.092
I alt		-60.747	-220.092

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		25.279.750	23.787.500
Materielle anlægsaktiver i alt	2	25.279.750	23.787.500
Anlægsaktiver i alt		25.279.750	23.787.500
Andre tilgodehavender		17.036	26.694
Periodeafgrænsningsposter		0	27.806
Tilgodehavender i alt		17.036	54.500
Likvide beholdninger		787.371	674.635
Omsætningsaktiver i alt		804.407	729.135
Aktiver i alt		26.084.157	24.516.635

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		25.680.000	23.680.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-12.853.865	-11.853.825
Overført resultat		-7.329.493	-7.268.746
Egenkapital i alt		5.496.642	4.557.429
Gæld til realkreditinstitutter		17.994.552	17.333.723
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	17.994.552	17.333.723
Gæld til realkreditinstitutter		426.560	375.533
Gæld til banker		1.309.242	1.493.255
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		584.645	544.839
Periodeafgrænsningsposter		272.516	211.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.592.963	2.625.483
Gældsforpligtelser i alt		20.587.515	19.959.206
Passiver i alt		26.084.157	24.516.635

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Dagsværdiregulering af gæld	1.117.982	1.228.949
Rente realkredit	1.315.267	1.199.189
Rente bankgæld	103.424	108.423
Rente mellemregning komplementar	27.965	25.705
Øvrige finansielle omkostninger	5.658	7.912
	2.570.296	2.460.178

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015
	kr.
Investeringsjendom	
Kostpris 01.01.2015	29.415.012
Tilgang	-
Afgang	-
Kostpris 31.12.2015	29.415.012
Værdiregulering 01.01.2015	-5.627.512
Valutakursregulering	1.492.250
Værdiregulering 31.12.2015	-4.235.262
Regnskabsmæssig værdi	
31.12.2015	25.279.750
Regnskabsmæssig værdi	
31.12.2014	23.787.500

Der henvises til ledelsesberetningen og note 4 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nominel restgæld		Nominel restgæld	
	GBP	Kurs	kr	
Forfald 0-1 år	42.184	1.011,19		426.560
Forfald 1-5 år	199.866	1.011,19		2.021.026
Forfald efter 5 år	1.579.676	1.011,19		15.973.526
Langfristet gæld 31.12.2015	1.821.726			18.421.112
Langfristet gæld 31.12.2014	1.861.194			17.709.256

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på bestyrelsens registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	4,8%	5,8%	6,8%
Værdi af ejendom i GBP	3.020.833	2.500.000	2.132.353
Værdi af ejendom i DKK	30.546.361	25.279.750	21.562.140
Egenkapital i DKK	10.763.253	5.496.642	1.779.032

Lejeindtægter

Den indtægtsførte leje udgør en periodiseret leje i henhold til lejeaftalen med Welsh Rugby Union Ltd. Lejen betales kvartalsvis forud og udgør pt. GBP 145.000 p.a. - Lejen reguleres til markedsniveau hvert 5. år. Lejer har finansieret ombygningen af ejendommen og tilbagebetalingen af denne investering sker ved modregning i lejen på GBP 29.500 p.a. indtil udløb af lejekontrakten. Lejemålet løber indtil 2034.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets investeringsejendom og indestående i bank er stillet til sikkerhed for selskabets långivere.

	2015	2014
	kr.	kr.
Indestående pr. 31.12.2015	424.779	399.057
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	25.279.750	23.787.500
Nominel restgæld på lån	18.421.112	17.709.256