

K/S Cardiff

c/o Nectar Asset Management ApS

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 26 54 96 12

Årsrapport for 2018

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2019

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 10

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Cardiff c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N CVR-nr. 26 54 96 12 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jess Julin Ibsen (formand) Kim Jolin Eriksen Ivan Andersen
Komplementar	Cardiff Komplementar ApS
Kommanditister	Jess Julin Ibsen Lars Boe Laumann Niels Otto Erik Nielsen Peter Stæhr Kim Eriksen Ivan Andersen Erling Nielsen Mads Koch Hansen Egon Vinther
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisorpligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
Bankforbindelse	Royal Bank of Scotland Ringkjøbing Landbobank Handelsbanken

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Cardiff.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2019

Bestyrelse:

Jess Julin Ibsen (formand)

Kim Jolin Eriksen

Ivan Andersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 8 Westgade Street, Cardiff, United Kingdom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,5 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 5,7 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 12,4 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 92 anparter med en værdi á 301 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2019 forventes et tilsvarende driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere år

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 retslig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og 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. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Prioritetsgæld

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		1.046.468	1.047.642
Andre eksterne omkostninger		-243.708	-167.772
Resultat før finansielle poster		802.760	879.870
Finansielle indtægter	2	174.888	502.373
Finansielle omkostninger	3	-1.161.994	-1.093.536
Driftsresultat		-184.346	288.707
Valutakursregulering af ejendom		-298.250	-730.000
ÅRETS RESULTAT		-482.596	-441.293

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	4	20.679.750	20.978.000
Materielle anlægsaktiver		20.679.750	20.978.000
Anlægsaktiver		20.679.750	20.978.000
Andre tilgodehavender		22.152	17.118
Tilgodehavender		22.152	17.118
Likvide beholdninger		295.860	739.539
Omsætningsaktiver		318.012	756.657
AKTIVER I ALT		20.997.762	21.734.657
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		27.680.000	27.680.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.437.295	-12.853.945
Overført resultat		-9.586.919	-9.104.323
Egenkapital	5	5.655.786	5.721.732
Prioritetsgæld	6	12.326.364	14.149.784
Langfristede gældsforpligtelser		12.326.364	14.149.784
Kortfristet del af prioritetsgæld		637.500	404.355
Forudbetalt husleje		222.749	225.960
Anden gæld		432.841	544.286
Bankgæld		1.722.522	688.540
Kortfristede gældsforpligtelser		3.015.612	1.863.141
Gældsforpligtelser		15.341.977	16.012.925
PASSIVER I ALT		20.997.762	21.734.657
GBP kurs ultimo året		8,27	8,39
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Selskabets ansatte	9		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten 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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

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

	2018 kr.	2017 kr.
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Royal Bank of Scotland	251	544
Urealiseret kursgevinst	174.637	356.101
Realiseret kursgevinst	0	145.728
	<u>174.888</u>	<u>502.373</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Lone Star	397.333	1.015.406
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	369.448	0
Prioritetsrenter, Handelsbanken	14.927	59.068
Refinansieringsomkostninger	155.850	0
Cardiff Komplementar ApS	20.212	19.062
Amortisering låneomkostninger	10.506	0
Realiseret kurstab	193.718	0
	<u>1.161.994</u>	<u>1.093.536</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	29.415.012	29.415.012
Kostpris ultimo	<u>29.415.012</u>	<u>29.415.012</u>
Værdi- og kursregulering primo	-8.437.012	-7.707.012
Årets værdi- og kursregulering	-298.250	-730.000
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-8.735.262</u>	<u>-8.437.012</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.679.750</u>	<u>20.978.000</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:		
	GBP	GBP
Vurderet markedsleje i GBP	145.000	145.000
Anvendt afkastkrav	5,4%	5,4%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

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 tilbagebetaling af denne investering sker ved modregning i lejen på GBP 29.500 p.a. indtil udløb af lejekontrakten. Lejemålet løber indtil 2034.

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Følsomhedsanalyse		GBP
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+0,5%	<u>-1.750.859</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	<u>2.107.770</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jess Julin Ibsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-613278013455

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-05-20 11:50:52Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-21 11:11:19Z

NEM ID 

Kim Jolin Eriksen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-363131217910

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-05-21 12:41:20Z

NEM ID 

Ivan Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-332688778939

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-21 19:25:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3XZAC-U0CC4-D0LWD-TNV0F-Y1QYP-WPEZL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>