

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 2020

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2021

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	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 Barclays

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2021

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

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,6 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 6,9 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 11,7 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 2021 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 og 2021 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 4.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
Lejeindtægter		1.023.868	1.036.312
Andre eksterne omkostninger	2	-151.026	-139.043
Resultat før finansielle poster		<u>872.842</u>	<u>897.269</u>
Finansielle indtægter	3	461.731	2.990
Finansielle omkostninger	4	-602.237	-1.055.250
Driftsresultat		<u>732.336</u>	<u>-154.991</u>
Valutakursregulering af ejendom		-1.321.500	1.236.250
ÅRETS RESULTAT		<u>-589.164</u>	<u>1.081.259</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-589.164	1.081.259

Balance

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendom	5	20.594.500	21.916.000
Materielle anlægsaktiver		20.594.500	21.916.000
Anlægsaktiver		20.594.500	21.916.000
Tilgodehavende hos lejer		285.440	303.756
Andre tilgodehavender		4.698	698
Tilgodehavender		290.138	304.454
Likvide beholdninger		124.980	46.430
Omsætningsaktiver		415.118	350.884
AKTIVER I ALT		21.009.618	22.266.884
PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		27.680.000	27.680.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-11.717.295	-12.117.295
Overført resultat		-9.094.824	-8.505.660
Egenkapital	6	6.867.881	7.057.045
Prioritetsgæld	7	10.944.064	12.020.604
Langfristede gældsforpligtelser		10.944.064	12.020.604
Kortfristet del af prioritetsgæld		674.561	693.590
Forudbetalt husleje		221.831	236.254
Anden gæld		451.212	411.247
Bankgæld		1.850.069	1.848.142
Kortfristede gældsforpligtelser		3.197.673	3.189.235
Gældsforpligtelser		14.141.737	15.209.838
PASSIVER I ALT		21.009.618	22.266.884
GBP kurs ultimo året		8,24	8,77
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Selskabets ansatte	10		

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.

	2020	2019
	kr.	kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsadministration	71.020	70.284
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	62.226	35.284
Bestyrelsesforsikring	5.744	2.528
Lejevurdering (Rent review)	0	23.786
Gebyrer og øvrige omkostninger	12.037	7.162
	<u>151.026</u>	<u>139.043</u>
	2020	2019
	kr.	kr.
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Royal Bank of Scotland	72	134
Urealiseret kursgevinst	420.341	0
Realiseret kursgevinst	41.319	2.855
	<u>461.731</u>	<u>2.990</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	542.855	586.944
Prioritetsrenter, Handelsbanken	68	210
Cardiff Komplementar ApS	22.748	21.467
Amortisering låneomkostninger	16.672	16.672
Urealiseret kurstab	0	420.612
Realiseret kurstab	19.893	9.344
	<u>602.237</u>	<u>1.055.250</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	<u>29.415.012</u>	<u>29.415.012</u>
Kostpris ultimo	<u>29.415.012</u>	<u>29.415.012</u>
Værdi- og kursregulering primo	-7.499.012	-8.735.262
Årets værdi- og kursregulering	-1.321.500	1.236.250
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-8.820.512</u>	<u>-7.499.012</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.594.500</u>	<u>21.916.000</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 effekt på ejendommens markedsværdi:	+0,5%	<u>-1.743.642</u>
	-0,5%	<u>2.099.081</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

2021-05-20 10:48:52Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-22 10:10:38Z

NEM ID 

Ivan Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-332688778939

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-05-22 15:27:00Z

NEM ID 

Kim Jolin Eriksen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-363131217910

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-22 16:52:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GXSY8-N5VWG-SUE7P-YEUHD-FLHTN-WU8KF

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>