

# K/S Cardiff

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

CVR-nr. 26549612

## Årsrapport for 2023

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2024

---

Thomas Borg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

**K/S Cardiff**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. maj 2024

### **Bestyrelse**

Jess Julin Ibsen  
Formand

Kim Jolin Eriksen  
Medlem

Ivan Andersen  
Medlem

**K/S Cardiff**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

K/S Cardiff  
c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

E-mail

info@nectaram.com

CVR-nr.

26549612

Regnskabsår

1. januar 2023 - 31. december 2023

**Bestyrelse**

Jess Julin Ibsen  
Kim Jolin Eriksen  
Ivan Andersen

K/S Cardiff

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 424.010, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 21.654.948, og en egenkapital på kr. 9.392.073.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Cardiff for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>869.289</b>	<b>885.572</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		500.734	-1.189.750
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.370.023</b>	<b>-304.178</b>
Andre finansielle indtægter	3	10.062	363.362
Finansielle omkostninger	4	-956.075	-590.972
<b>Årets resultat</b>		<b>424.010</b>	<b>-531.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		424.010	-531.791
<b>Resultatdisponering</b>		<b>424.010</b>	<b>-531.791</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	21.461.984	20.961.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.461.984</b>	<b>20.961.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	290.523
Andre tilgodehavender		30.707	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.707</b>	<b>290.523</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>162.257</b>	<b>16.425</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>192.964</b>	<b>306.948</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.654.948</b>	<b>21.268.198</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		28.685.600	27.680.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-11.437.391	-10.931.841
Overført resultat		-7.856.136	-8.280.147
<b>Egenkapital</b>		<b>9.392.073</b>	<b>8.468.012</b>
Gæld til kreditinstitutter		9.189.487	9.728.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		383.879	361.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.573.366</b>	<b>10.089.803</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		686.732	679.680
Gæld til kreditinstitutter		72.284	1.734.568
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.673	15.123
Gæld til investorer		1.613.332	0
Anden gæld		71.368	55.231
Deposita (forudbetalt. leje)		231.120	225.781
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.689.509</b>	<b>2.710.383</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.262.875</b>	<b>12.800.186</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.654.948</b>	<b>21.268.198</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt Stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	27.680.000	-10.931.841	-8.280.146	8.468.013
Kapitalforhøjelse	1.005.600	-1.005.600		0
Årets resultat			424.010	424.010
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		500.050		500.050
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>28.685.600</b>	<b>-11.437.391</b>	<b>-7.856.136</b>	<b>9.392.073</b>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2023 udgør 124.320 kr. pr. andel.

## 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.

### 2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre finansielle indtægter	-10.062	-363.362
	<b>-10.062</b>	<b>-363.362</b>

### 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	956.075	590.972
	<b>956.075</b>	<b>590.972</b>

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	29.415.012	29.415.012
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.415.012</b>	<b>29.415.012</b>
Værdi- og kursregulering primo	-8.453.762	-7.264.012
Årets værdi- og kursregulering	500.734	-1.189.750
<b>Værdi- og kursregulering ultimo</b>	<b>-7.953.028</b>	<b>-8.453.762</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.461.984</b>	<b>20.961.250</b>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 5,4 % (2022 5,4 %)

Forventede handelsomkostninger 6,8%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 145 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,4 % og fastsættes årligt på

## Noter

baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
4,9%	23.651.982	11.582.071
5,4%	21.461.984	9.392.073
5,9%	19.643.172	7.573.261

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.189.487	686.732	6.464.253
Gæld til tilknyttede virksomheder	383.879	0	383.879
	<b>9.573.366</b>	<b>686.732</b>	<b>6.848.132</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.