

# 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 2019

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. april 2020

---

Dirigent: Henrik Lind

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Noter	9 - 10

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jess Julin Ibsen (formand) Kim Jolin Eriksen Ivan Andersen
<b>Komplementar</b>	Cardiff Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Jess Julin Ibsen Lars Boe Laumann Niels Otto Erik Nielsen Peter Stæhr Kim Eriksen Ivan Andersen Erling Nielsen Mads Koch Hansen Egon Vinther
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisorpligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
<b>Bankforbindelse</b>	Royal Bank of Scotland Ringkjøbing Landbobank Handelsbanken Barclays

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2020

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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1,1 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 7,1 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 12,1 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 2020 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 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. 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 7.

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>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Lejeindtægter		1.036.312	1.046.468
Andre eksterne omkostninger		-139.043	-243.708
Resultat før finansielle poster		<u>897.269</u>	<u>802.760</u>
Finansielle indtægter	2	2.990	174.888
Finansielle omkostninger	3	-1.055.250	-1.161.994
Driftsresultat		<u>-154.991</u>	<u>-184.346</u>
Valutakursregulering af ejendom		1.236.250	-298.250
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.081.259</u></b>	<b><u>-482.596</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.081.259	-482.596



## Balance

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom	4	21.916.000	20.679.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.916.000</b>	<b>20.679.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.916.000</b>	<b>20.679.750</b>
Tilgodehavende hos lejer		303.756	0
Andre tilgodehavender		698	22.152
<b>Tilgodehavender</b>		<b>304.454</b>	<b>22.152</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.430</b>	<b>295.860</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>350.884</b>	<b>318.012</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.266.884</b>	<b>20.997.762</b>
PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital		27.680.000	27.680.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.117.295	-12.437.295
Overført resultat		-8.505.660	-9.586.919
<b>Egenkapital</b>	5	<b>7.057.045</b>	<b>5.655.786</b>
Prioritetsgæld	6	12.020.604	12.326.364
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.020.604</b>	<b>12.326.364</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		693.590	637.500
Forudbetalt husleje		236.254	222.749
Anden gæld		411.247	432.841
Bankgæld		1.848.142	1.722.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.189.235</b>	<b>3.015.612</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.209.838</b>	<b>15.341.977</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.266.884</b>	<b>20.997.762</b>
GBP kurs ultimo året		8,77	8,27
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.

	2019 kr.	2018 kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, Royal Bank of Scotland	134	251
Urealiseret kursgevinst	0	174.637
Realiseret kursgevinst	2.855	0
	<u>2.990</u>	<u>174.888</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Lone Star	0	397.333
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	586.944	369.448
Prioritetsrenter, Handelsbanken	210	14.927
Refinansieringsomkostninger	0	155.850
Cardiff Komplementar ApS	21.467	20.212
Amortisering låneomkostninger	16.672	10.506
Urealiseret kurstab	420.612	0
Realiseret kurstab	9.344	193.718
	<u>1.055.250</u>	<u>1.161.994</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	29.415.012	29.415.012
Kostpris ultimo	<u>29.415.012</u>	<u>29.415.012</u>
Værdi- og kursregulering primo	-8.735.262	-8.437.012
Årets værdi- og kursregulering	1.236.250	-298.250
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-7.499.012</u>	<u>-8.735.262</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.916.000</u>	<u>20.679.750</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b>		
	<b>GBP</b>	<b>GBP</b>
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.

<b>Følsomhedsanalyse</b>		<b>GBP</b>
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+0,5%	<u>-1.855.527</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	<u>2.233.774</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>5. Egenkapital</b>				
Saldo primo	27.680.000	-12.437.295	-9.586.919	5.655.786
Årets resultat	0	0	1.081.259	1.081.259
Årets indskud	0	320.000	0	320.000
Saldo ultimo	<u>27.680.000</u>	<u>-12.117.295</u>	<u>-8.505.660</u>	<u>7.057.045</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2019 udgør 131.710 kr. pr. andel.

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
<b>6. Prioritetsgæld</b>		
Ringkjøbing Landbobank Erhvervslån DKK	5.544.000	5.922.000
Ringkjøbing Landbobank Erhvervslån (GBP 828.000)	7.258.579	7.146.922
Låneomkostninger	-88.385	-105.057
	<u>12.714.194</u>	<u>12.963.864</u>

  

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Ringkjøbing Landbobank	693.590	2.774.362	9.246.242	12.714.194
	<u>693.590</u>	<u>2.774.362</u>	<u>9.246.242</u>	<u>12.714.194</u>

### 7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

### 8. Nærtstående parter

Cardiff Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Cardiff. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 9. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

# Penneo

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

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

## Ivan Andersen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-332688778939

IP: 91.230.xxx.xxx

2020-04-30 19:41:41Z

NEM ID 

## Ivan Andersen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-332688778939

IP: 91.230.xxx.xxx

2020-04-30 19:44:34Z

NEM ID 

## Henrik Lind

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-05-02 18:29:11Z

NEM ID 

## Jess Julin Ibsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-613278013455

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-04 07:13:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PH870-PM6Z4-IL52J-EVTXL-CNY7I-JPMIE1

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>