

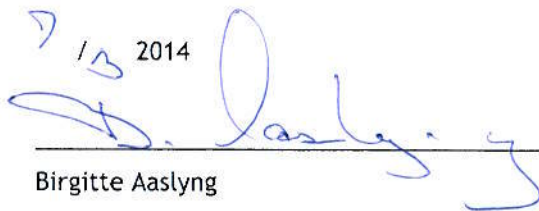
K/S Cardiff

CVR-nr. 24 25 22 72

Årsrapport 2013

18. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den

7 / 12 2014

Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Cardiff

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2013.
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 14 /2 2014

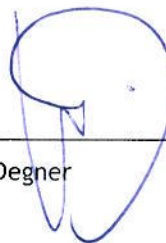
Bestyrelsen:



Michael A. Larsen



Henry C. Finch



Jan Degner

Til kommanditisterne i K/S Cardiff

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cardiff for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Cardiff

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, d. 14 /2 2014

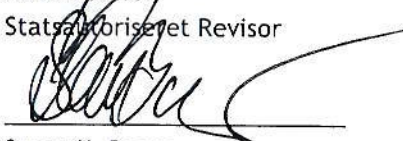
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisor



Steen K. Bager

Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Cardiff

Selskabet:

K/S Cardiff
Hammershusgade 9
2100 København Ø
CVR-nr. 24 25 22 72

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Cardiff

Bestyrelse:

Michael A. Larsen
Henry C. Finch
Jan Degner

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et overskud på kr. 1.641.773, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.253.519, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 15.702.676.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,0% er dagsværdien for ejendommen 26 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med hhv. ca. -0,8 mio kr. og ca. +0,7 mio. kr.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 tilfalde selskabet, og at 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 males 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 tab og risici, 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investerings ejendom.

Udgifter, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investerings ejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investerings ejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investerings ejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

K/S Cardiff

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		2.006.888	2.055
Driftsomkostninger	1	20.961	0
Bruttoresultat		1.985.927	2.055
Administrationsomkostninger	2	159.128	140
Resultat før finansiering		1.826.799	1.915
Finansielle indtægter	3	26.166	18
Finansielle omkostninger	4	211.192	274
Driftsresultat		1.641.773	1.659
Værdireguleringer	5	-388.254	-54
Regnskabsmæssigt resultat		1.253.519	1.605
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		1.253.519	1.605
Disponeret i alt		1.253.519	1.605

Balance

K/S Cardiff

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	24.974.600	25.570
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>24.974.600</u>	<u>25.570</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.974.600</u>	<u>25.570</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende Investorindskud		500.000	500
Andre tilgodehavender		38.589	35
Tilgodehavender i alt		<u>538.589</u>	<u>535</u>
Likvide beholdninger	12	<u>659.173</u>	<u>618</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.197.761</u>	<u>1.153</u>
Aktiver i alt		<u>26.172.361</u>	<u>26.723</u>

Balance

31. december 2013

K/S Cardiff

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	7	9.082.500	9.083
Overført resultat	8	6.620.176	5.367
Egenkapital i alt		<u>15.702.676</u>	<u>14.449</u>
 Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån	9	7.407.042	8.885
ApS Komplementarselskabet Cardiff		318.576	309
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>7.725.618</u>	<u>9.194</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.270.922	1.301
Kassekredit Jyske Bank, DKK		798.137	1.069
Anden gæld	11	211.194	235
Periodeafgrænsningsposter		463.814	475
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.744.066</u>	<u>3.079</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>10.469.685</u>	<u>12.273</u>
 Passiver i alt		<u>26.172.361</u>	<u>26.723</u>

Noter

K/S Cardiff

		2013 kr.	2012 t.kr.
1	Driftsomkostninger		
	Udenlandsk administrator	14.271	0
	Varekøb, EU	6.690	0
	Driftsomkostninger i alt	20.961	0
2	Administrationsomkostninger		
	Konsulenthonorarer	4.008	0
	Diverse administrationsomkostninger	0	12
	Selskabsadministration	92.629	76
	Revisorhonorar	39.500	30
	Udenlandsk revisorhonorar	18.731	19
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.259	3
	Administrationsomkostninger i alt	159.128	140
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter i øvrigt	17.866	18
	Kursregulering	8.300	0
	Finansielle indtægter i alt	26.166	18
4	Finansielle omkostninger		
	Renter, 1. prioritet (Bank of Scotland, GBP)	123.947	127
	Renter, kassekredit (Jyske Bank, DKK)	60.052	126
	Valutakursregulering	0	11
	Renter, komplementar	9.279	8
	Bankomkostninger/gebyrer	17.915	2
	Finansielle omkostninger i alt	211.192	274

Noter

K/S Cardiff

		2013 kr.	2012 t.kr.
5	Værdiregulering		
	Værdiregulering ejendom	0	457
	Kursregulering ejendom	-595.000	-661
	Kursregulering gæld i ejendom	206.746	259
	Værdiregulering i alt	-388.254	-54
6	Materielle anlægsaktiver	GBP	DKK
	Investerings ejendom		
	Kostpris pr. 1. januar	2.835.660	24.621.469
	Kostpris pr. 31. december	2.835.660	24.621.469
	Værdireguleringer pr. 1. januar	-35.660	948.131
	Årets valutakursregulering		-595.000
	Værdireguleringer pr. 31. december	-35.660	353.131
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2.800.000	24.974.600
	Valutakurs, statusdag	8,92	9,13
	Afkastkrav til ejendommen	8,00%	7,80%
7	Kontant andel af stamkapital		
	Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
	7 kommanditanparter á kr. 1.297.500	9.082.500	9.422
	Årets investorindbetalinger	0	-340
	Kontant andel af stamkapital i alt	9.082.500	9.083
	Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
	6 kommanditanparter á kr. 3.000.000 og 1 kommanditanpart á kr. 2.000.000	20.000.000	20.000
	Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	2.064.148	1.835

		2013 kr.	2012 t.kr.
8	Overført resultat		
	Overført resultat specificeres således:		
	Saldo 1. januar	5.366.657	3.762
	Årets overførte resultat	1.253.519	1.605
	Saldo 31. december	<u>6.620.176</u>	<u>5.367</u>
9	Banklån		
		GBP	DKK
	Bank of Scotland, GBP	972.920	8.677.964
	Banklån i alt	<u>972.920</u>	<u>10.186</u>
10	Langfristet gæld		
	Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.989.201	5.496
	Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	5.204.806	4.909
	Langfristet del	<u>9.194.007</u>	<u>10.405</u>
	Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.270.922	1.301
	Langfristet gæld i alt	<u>10.464.929</u>	<u>11.707</u>
11	Anden gæld		
	Skyldige omkostninger	32.373	33
	Skyldig moms	178.821	202
	Anden gæld i alt	<u>211.194</u>	<u>235</u>

12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 8.678 er der dels transport i lejeindtægter samt dels udstedt ejerpantebrev i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tkr. 24.975.

Af de likvide beholdninger er GBP 73.674 håndpantset til fordel for långiver.