K/S Cardiff

CVR-nr. 24252272

Årsrapport 2014

19. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den

17/ 4 2015

Mette-Lise Vraa

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2014.
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 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 15/4 2015

Bestyrelsen:

Michael A. Larsen	Henry C. Finch	Jan Degner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Cardiff

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cardiff for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. 15/4 2015

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Danlsen
Statsautoriseret Revisor

Steen K. Bager
Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

Selskabet:
K/S Cardiff
Hammershusgade 9
2100 København Ø
CVR-nr. 24252272

Komplementar:
ApS Komplementarselskabet Cardiff

Bestyrelse:
Michael A. Larsen
Henry C. Finch
Jan Degner

Revision:
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, et overskud på kr. 1.741.615, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 2.914.492, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 18.617.168.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,75% er dagsværdien for ejendommen 26,6 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomen med hhv. ca. -0,8 mio kr. og ca. +0,9 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 2014.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finanselle poster.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendommen

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 investeringsejendom.

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

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

Andre gældforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser indregnes til amotiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		2.140.875	2.007
Driftsomkostninger	1	15.224	21
Bruttoresultat		**2.125.651**	**1.986**
Administrationsomkostninger	2	222.829	159
Resultat før finansiering		**1.902.822**	**1.827**
Finansielle indtægter	3	17.867	26
Finansielle omkostninger	4	179.074	211
Resultat før værdiregulering		**1.741.615**	**1.642**
Værdireguleringer	5	1.172.877	-388
Regnskabsmæssigt resultat		**2.914.492**	**1.254**
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		2.914.492	1.254
Disponeret i alt		2.914.492	1.254

Balance
31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	26.642.000	24.975
Materielle anlægsaktiver i alt		26.642.000	24.975
Anlægsaktiver i alt		26.642.000	24.975
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende Investorindskud		500.000	500
Andre tilgodehavender		25.581	39
Tilgodehavender i alt		525.581	539
Likvide beholdninger	12	776.018	659
Omsætningsaktiver i alt		1.301.599	1.198
Aktiver i alt		27.943.599	26.173

Balance
31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	7	9.082.500	9.083
Overført resultat	8	9.534.668	6.620
Egenkapital i alt		18.617.168	15.703
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån	9	6.432.363	7.407
ApS Komplementarselskabet Cardiff		319.608	319
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	6.751.971	7.726
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.364.532	1.271
Kassekredit Jyske Bank, DKK		490.085	798
Anden gæld	11	225.063	211
Forudbetalt leje		494.780	464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.574.460	2.744
Gældsforpligtelser i alt		9.326.431	10.470
Passiver i alt		27.943.599	26.173

Noter

		2014 kr.	2013 t.kr.
1	**Driftsomkostninger**		
	Udenlandsk administrator	15.224	14
	Diverse driftsomkostninger	0	7
	Driftsomkostninger i alt	15.224	21
2	**Administrationsomkostninger**		
	Konsulenthonorarer	0	4
	Selskabsadministration vedr. 2013	36.497	0
	Selskabsadministration	136.350	93
	Revisorhonorar	30.000	40
	Udenlandsk revisorhonorar	19.982	19
	Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4
	Administrationsomkostninger i alt	222.829	159
3	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter i øvrigt	17.867	18
	Kursregulering	0	8
	Finansielle indtægter i alt	17.867	26
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, 1. prioritet (Bank of Scotland, GBP)	132.243	124
	Rentekorrektion vedr. 2013, 1. prioritet	-104.665	0
	Renter, kassekredit (Jyske Bank, DKK)	45.413	60
	Valutakursregulering	90.032	0
	Renter, komplementar	3.166	9
	Bankomkostninger/gebyrer	12.885	18
	Finansielle omkostninger i alt	179.074	211

Noter

			2014	2013
			kr.	t.kr.
5	**Kursregulering**			
	Kursregulering ejendom		1.667.400	-595
	Kursregulering gæld i ejendom		-494.523	207
	Værdiregulering i alt		1.172.877	-388
6	**Materielle anlægsaktiver**			
	Investeringsejendom	GBP	DKK	
	Kostpris pr. 1. januar	2.835.660	24.621.469	24.621
	Kostpris pr. 31. december	2.835.660	24.621.469	24.621
	Værdireguleringer pr. 1. januar	-35.660	353.131	948
	Årets valutakursregulering		1.667.400	-595
	Værdireguleringer pr. 31. december	-35.660	2.020.531	353
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2.800.000	26.642.000	24.975
	Valutakurs, statusdag		9,52	8,92
	Afkastkrav til ejendommen		7,75%	8,00%
7	**Kontant andel af stamkapital**			
	Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
	7 kommanditanparter á kr. 1.297.500			
	Kontant andel af stamkapital i alt		9.082.500	9.083
			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		2.659.595	2.243

		2014 kr.	2013 t.kr.
8	**Overført resultat**		
	Overført resultat specificeres således:		
	Saldo 1. januar	6.620.176	5.367
	Årets overførte resultat	2.914.492	1.254
	Saldo 31. december	9.534.668	6.620

		GBP	DKK	
9	**Banklån**			
	Bank of Scotland, GBP	819.432	7.796.895	8.678
	Banklån i alt	819.432	7.796.895	8.678

10	**Langfristet gæld**		
	Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.048.842	3.989
	Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	5.703.129	5.205
	Langfristet del	6.751.971	9.194
	Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.364.532	1.271
	Langfristet gæld i alt	8.116.503	10.465
11	**Anden gæld**		
	Skyldige omkostninger	31.427	32
	Skyldig moms	193.636	179
	Anden gæld i alt	225.063	211

12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 7.797 er der dels transport i lejeindtægter samt dels udstedt ejerpantebrev i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt tkr. 26.642.

Af de likvide beholdninger er DKK 725.279 håndpantsat til fordel for långiver.