

K/S Cardiff

CVR-nr. 24 25 22 72

Årsrapport 2012

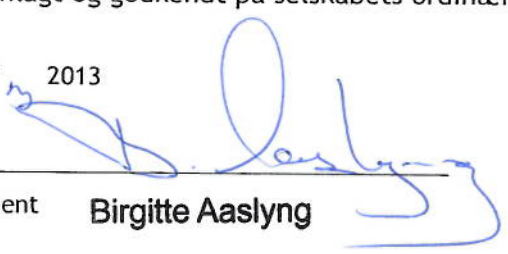
17. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den

18 / 2 2013

Dirigent

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 2012

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 2012.
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 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 5 / 3 2013

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 2012. 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

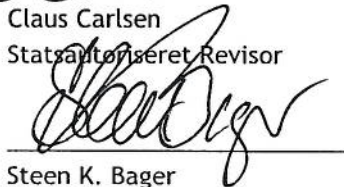
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København Ø, den 5 / 3 2013

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 2012, et overskud på kr. 1.658.978, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.604.804, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 14.448.961.

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 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. -0,9 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 2012.

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 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 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.

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 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 nominal 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 nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

K/S Cardiff

1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		2.054.700	2.003
Bruttoresultat		2.054.700	2.003
Administrationsomkostninger	1	139.783	185
Resultat før finansiering		1.914.917	1.818
Finansielle indtægter	2	18.261	774
Finansielle omkostninger	3	274.200	688
Driftsresultat		1.658.978	1.905
Værdireguleringer	4	-54.175	373
Regnskabsmæssigt resultat		1.604.804	2.277
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		1.604.804	2.277
Disponeret i alt		1.604.804	2.277

Balance

K/S Cardiff

31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	25.569.600	25.365
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.569.600</u>	<u>25.365</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.569.600</u>	<u>25.365</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende Investorindskud		500.000	654
Andre tilgodehavender		35.029	13
Tilgodehavender i alt		<u>535.029</u>	<u>668</u>
Likvide beholdninger	11	<u>617.865</u>	<u>913</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.152.894</u>	<u>1.581</u>
Aktiver i alt		<u>26.722.494</u>	<u>26.946</u>

Balance

31. december 2012

K/S Cardiff

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	6	9.082.500	9.083
Overført resultat	7	5.366.461	3.762
Egenkapital i alt		<u>14.448.961</u>	<u>12.844</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån	8	8.884.710	10.104
ApS Komplementarselskabet Cardiff		309.297	302
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	<u>9.194.007</u>	<u>10.405</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.301.200	1.092
Kassekredit Jyske Bank, DKK		1.068.725	1.900
Anden gæld	10	234.737	242
Periodeafgrænsningsposter		474.864	463
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.079.526</u>	<u>3.696</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.273.533</u>	<u>14.101</u>
Passiver i alt		<u>26.722.494</u>	<u>26.946</u>

Noter

K/S Cardiff

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Diverse administrationsomkostninger	11.952	0
Udenlandsk advokathonorar	0	4
Selskabsadministration	76.208	141
Revisorhonorar	29.500	32
Udenlandsk revisorhonorar	18.903	5
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Administrationsomkostninger i alt	139.783	185
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	761	757
Øvrige renteindtægter	17.500	17
Finansielle indtægter i alt	18.261	774
3 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet (Bank of Scotland, GBP)	126.884	442
Renter, 2. prioritet (Morsø Sparekasse, GBP)	0	9
Renter, kassekredit (Jyske Bank, DKK)	125.721	107
Etablerings - / stiftelseomkostninger	0	25
Gruppelivsforsikring	0	13
Valutakursregulering	10.622	71
Renter, komplementar	8.473	9
Bankomkostninger/gebyrer	2.500	11
Finansielle omkostninger i alt	274.200	688

Noter

K/S Cardiff

		2012 kr.	2011 t.kr.
4	Værdiregulering		
	Værdiregulering ejendom	-456.600	0
	Kursregulering ejendom	661.200	-667
	Kursregulering gæld i ejendom	-258.775	294
	Værdiregulering i alt	<u>-54.175</u>	<u>373</u>
5	Materielle anlægsaktiver	GBP	DKK
	Investeringsejendom		
	Kostpris pr. 1. januar	<u>2.835.660</u>	<u>24.621.469</u>
	Kostpris pr. 31. december	<u>2.835.660</u>	<u>24.621.469</u>
	Værdireguleringer pr. 1. januar	14.340	76
	Årets værdiregulering	-50.000	0
	Årets valutakursregulering	661.200	667
	Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-35.660</u>	<u>744</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.800.000</u>	<u>25.365</u>
	Valutakurs, statusdag	9,13	8,90
	Afkastkrav til ejendommen	8,00%	7,80%
6	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	<u>9.082.500</u>	<u>9.083</u>
	Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
	6 kommanditanparter á kr. 3.000.000 og 1 kommanditanparter á kr. 2.000.000	<u>20.000.000</u>	<u>20.000</u>
	Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>2.064.148</u>	<u>1.835</u>

Noter

K/S Cardiff

		2012 kr.	2011 t.kr.
7	Overført resultat		
	Overført resultat specificeres således:		
	Saldo 1. januar	3.761.657	1.485
	Årets overførte resultat	1.604.804	2.277
	Saldo 31. december	5.366.461	3.762
8	Banklån		
		GBP	DKK
	Bank of Scotland, GBP	1.115.408	10.185.910
	Banklån i alt	1.115.408	10.185.910
9	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	9.194.007	10.405
	Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.301.200	1.092
	Langfristet gæld i alt	10.495.207	11.497
10	Anden gæld		
	Skyldige omkostninger	33.144	46
	Skyldig moms	201.594	195
	Anden gæld i alt	234.737	242

11 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 10.186 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tkr. 25.570 samt transport i lejeindtægter.

GBP 48 478 er håndpantset til fordel for långiver.