



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Kaphi Holding ApS

Dronninggårds Alle 48, 2840 Holte

CVR-nr. 10 06 72 27

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2019.

---

Per Lyngbak Nielsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledelsespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning                   | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |                    |
| Selskabsoplysninger  | 5                  |
| Ledelsesberetning  | 6                  |
| <b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |                    |
| Resultatopgørelse  | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for koncernen                           | 10                 |
| Egenkapitalopgørelse for moderselskabet                      | 10                 |
| Pengestrømsopgørelse   | 11                 |
| Noter  | 12                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 20                 |



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kaphi Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 27. marts 2019

**Direktion**

Per Lyngbak Nielsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Kaphi Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kaphi Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. marts 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>             | Kaphi Holding ApS<br>Dronninggårds Alle 48<br>2840 Holte   |
|                              | CVR-nr.: 10 06 72 27   |
|                              | Stiftet: 5. januar 2001  |
|                              | Hjemsted: Rudersdal  |
|                              | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
|                              | 18. regnskabsår  |
| <b>Direktion</b>             | Per Lyngbak Nielsen  |
| <b>Revision</b>              | Christensen Kjærulff<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Store Kongensgade 68<br>1264 København K |
| <b>Dattervirksomheder</b>    | Kaphi Holding NG ApS, Holte<br>Onepark A/S, Vejle<br>Kaphi GWS ApS, Holte                                  |
| <b>Associeret virksomhed</b> | FW Ejendomme ApS, solgt 2018, Herlev   |



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i andre selskaber, hvor der er vækstmuligheder. Ejendomme og investering i værdipapirer er også en naturlig del af selskabets aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -851 t.kr. mod -731 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.156 t.kr. mod 13.734 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets største enkeltinvestering Onepark A/S har i det andet ejerår fortsat såvel udvikling og implementering af strategien. Begge dele og de tilsvarende økonomiske tal går som planlagt. Det samlede økonomiske resultat er sammenlignet med branchen meget tilfredsstillende. Selskabet har i året yderligere erhvervet 10% af aktiekapitalen.

FW Ejendomme ApS er solgt fra i løbet af 2018 på fornuftige vilkår. Selskabet er derfor gået i gang med at opbygge en portefølje af ejendomme, hvor fokus er udlejning primært til private.

Årets resultat er også påvirket af det globale fald i selskabets værdipapirer i december 2018 – dog ikke mere end markedet.

Kaphi Holding NG ApS' hovedaktivitet er p.t. at have en ejerandel af Onepark A/S.

Kaphi Holding ApS har god likviditet, en solid egenkapital og selskabet forventer fortsat at være selvfinansierende udover normale kreditforeningslån.

Ledelsen anser årets samlede resultat som godt.

For det kommende år forventes, at de væsentlige aktiviteter fortsat udvikler sig positivt. Samlet skal 2019 derfor give et godt økonomisk resultat og det er fortsat planen at fortsætte den solide økonomiske linje.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positive resultater for 2019.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Koncern           |               | Moderselskab      |               |
|------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|      | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
|      | <b>38.913.061</b> | <b>27.371</b> | <b>-851.091</b>   | <b>-731</b>   |
|      | 18.000            | 54            | 18.000            | 54            |
| 1    | -27.947.388       | -19.570       | 0                 | 0             |
|      | -8.719.900        | -8.621        | 0                 | 0             |
|      | -171.901          | -3            | 0                 | 0             |
|      | <b>2.091.872</b>  | <b>-769</b>   | <b>-833.091</b>   | <b>-677</b>   |
|      | 0                 | 0             | 1.208.259         | -1.040        |
|      | 7.016.314         | 2.664         | 7.016.314         | 2.664         |
|      | 28.164.085        | 11.266        | 28.164.085        | 11.266        |
|      | 0                 | 0             | 167.897           | 169           |
|      | 2.964.822         | 2.175         | 2.126.906         | 2.033         |
|      | -6.931.195        | -195          | -6.769.867        | -58           |
|      | <b>33.305.898</b> | <b>15.141</b> | <b>31.080.503</b> | <b>14.357</b> |
|      | -1.200.501        | -2.094        | 1.075.961         | -623          |
| 2    | <b>32.105.397</b> | <b>13.047</b> | <b>32.156.464</b> | <b>13.734</b> |
|      | 31.750.343        | 13.579        |                   |               |
|      | 355.054           | -532          |                   |               |
|      | <b>32.105.397</b> | <b>13.047</b> |                   |               |



## Balance 31. december

| Note                     | Koncern   |                    | Moderselskab   |                    |                |
|--------------------------|---|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                          | 2018<br>kr.   | 2017<br>t.kr.      | 2018<br>kr.    | 2017<br>t.kr.      |                |
| <b>Aktiver</b>           |   |                    |                |                    |                |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                    |                |                    |                |
| 3                        | Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder | 2.470.857          | 3.208          | 0                  | 0              |
| 4                        | Goodwill  | 53.946.184         | 60.832         | 0                  | 0              |
|                          | Immaterielle anlægsaktiver i alt  | 56.417.041         | 64.040         | 0                  | 0              |
| 5                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 4.787.314          | 4.648          | 0                  | 0              |
| 6                        | Investeringsejendomme   | 13.900.884         | 1.782          | 13.900.884         | 1.782          |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | 18.688.198         | 6.430          | 13.900.884         | 1.782          |
| 7                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder  | 0                  | 0              | 66.856.748         | 61.952         |
| 8                        | Kapitalandel i associeret virksomhed  | 0                  | 27.984         | 0                  | 27.984         |
| 9                        | Andre værdipapirer og kapitalandele   | 5.000.000          | 11.626         | 5.000.000          | 11.626         |
| 10                       | Andre tilgodehavender   | 490.046            | 460            | 0                  | 0              |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt   | 5.490.046          | 40.070         | 71.856.748         | 101.562        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>  | <b>80.595.285</b>  | <b>110.540</b> | <b>85.757.632</b>  | <b>103.344</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                    |                |                    |                |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser                                       | 7.989.064          | 8.913          | 0                  | 0              |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                                      | 0                  | 0              | 8.124.131          | 8.455          |
|                          | Tilgodehavender hos associerede virksomheder                                      | 0                  | 1.085          | 0                  | 1.085          |
|                          | Udskudte skatteaktiver  | 0                  | 0              | 241.887            | 245            |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat   | 793.928            | 0              | 1.155.946          | 59             |
|                          | Andre tilgodehavender   | 1.466.977          | 951            | 812.283            | 862            |
| 11                       | Periodeafgrænsningsposter   | 153.980            | 318            | 0                  | 0              |
|                          | Tilgodehavender i alt   | 10.403.949         | 11.267         | 10.334.247         | 10.706         |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele   | 79.750.322         | 30.491         | 64.815.522         | 30.491         |
|                          | Værdipapirer i alt  | 79.750.322         | 30.491         | 64.815.522         | 30.491         |
|                          | Likvide beholdninger  | 57.507.171         | 59.433         | 48.169.413         | 37.063         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>147.661.442</b> | <b>101.191</b> | <b>123.319.182</b> | <b>78.260</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>  | <b>228.256.727</b> | <b>211.731</b> | <b>209.076.814</b> | <b>181.604</b> |



## Balance 31. december

| Note   | Koncern            |                | Moderselskab       |                |
|--|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|  | 2018<br>kr.        | 2017<br>t.kr.  | 2018<br>kr.        | 2017<br>t.kr.  |
| <b>Passiver</b>  |                    |                |                    |                |
| <b>Egenkapital</b>   |                    |                |                    |                |
| Virksomhedskapital   | 125.000            | 125            | 125.000            | 125            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                  | 0              | 0                  | 27.463         |
| Overført resultat  | 199.994.954        | 173.245        | 200.479.827        | 145.860        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 5.000.000          | 5.000          | 5.000.000          | 5.000          |
| Egenkapital før minoritetsinteresser                       | 205.119.954        | 178.370        | 205.604.827        | 178.448        |
| Minoritetsinteresser                                       | 1.190.080          | 8.935          | 0                  | 0              |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>206.310.034</b> | <b>187.305</b> | <b>205.604.827</b> | <b>178.448</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                    |                |                    |                |
| 12 Hensættelser til udskudt skat                           | 452.229            | 540            | 0                  | 0              |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>452.229</b>     | <b>540</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                    |                |                    |                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 11.857.361         | 13.135         | 0                  | 0              |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 76.000             | 0              | 76.000             | 0              |
| Selskabsskat   | 0                  | 1              | 0                  | 0              |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 0                  | 0              | 322.136            | 0              |
| Anden gæld   | 6.842.299          | 7.580          | 3.073.851          | 3.156          |
| 13 Periodeafgrænsningsposter                               | 2.718.804          | 3.170          | 0                  | 0              |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 21.494.464         | 23.886         | 3.471.987          | 3.156          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>21.494.464</b>  | <b>23.886</b>  | <b>3.471.987</b>   | <b>3.156</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>228.256.727</b> | <b>211.731</b> | <b>209.076.814</b> | <b>181.604</b> |
| <b>14 Eventualposter</b>                                   |                    |                |                    |                |
| <b>15 Nærtstående parter</b>                               |                    |                |                    |                |



## Egenkapitalopgørelse for koncernen

|   | Virksomhedskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret<br>kr. | Minoritetsinteresser<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|---|---------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018                          | 125.000                   | 173.244.611              | 5.000.000                                  | 8.935.026                   | 187.304.637        |
| Udloddet udbytte                                    | 0                         | 0                        | -5.000.000                                 | 0                           | -5.000.000         |
| Resultatandel                                       | 0                         | 26.750.343               | 5.000.000                                  | 355.054                     | 32.105.397         |
| Udbetalt udbytte til minoritetsinteresser           | 0                         | 0                        | 0  | -100.000                    | -100.000           |
| Køb af minoritetsinteressers andel af datterselskab | 0                         | 0                        | 0  | -8.000.000                  | -8.000.000         |
|   | <b>125.000</b>            | <b>199.994.954</b>       | <b>5.000.000</b>                           | <b>1.190.080</b>            | <b>206.310.034</b> |

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

|                            | Virksomhedskapital<br>kr. | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|----------------------------|---------------------------|---|--------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 125.000                   | 27.463.101  | 145.860.262              | 5.000.000                                  | 178.448.363        |
| Udloddet udbytte           | 0                         | 0   | 0                        | -5.000.000                                 | -5.000.000         |
| Resultatandel              | 0                         | -27.463.101   | 54.619.565               | 5.000.000                                  | 32.156.464         |
|                            | <b>125.000</b>            | <b>0</b>  | <b>200.479.827</b>       | <b>5.000.000</b>                           | <b>205.604.827</b> |



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | Koncern            |               |
|--|--------------------|---------------|
|  | 2018<br>kr.        | 2017<br>t.kr. |
| Årets resultat                                 | 32.105.397         | 13.047        |
| 16 Reguleringer                                | -21.139.362        | -5.249        |
| 17 Ændring i driftskapital                     | -733.173           | 7.975         |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster  | 10.232.862         | 15.773        |
| Renteindbetalinger og lignende                 | 38.145.221         | 16.104        |
| Renteudbetalinger og lignende                  | -6.931.197         | -195          |
| Pengestrøm fra ordinær drift                   | 41.446.886         | 31.682        |
| Betalt selskabsskat                            | -1.463.281         | -2.735        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>        | <b>39.983.605</b>  | <b>28.947</b> |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver              | -85.881            | -2.694        |
| Køb af materielle anlægsaktiver                | -14.078.891        | -3.351        |
| Salg af materielle anlægsaktiver               | 132.488            | 700           |
| Køb af finansielle anlægsaktiver               | -13.126.690        | 0             |
| Salg af finansielle anlægsaktiver              | 39.788.623         | 24.884        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>  | <b>12.629.649</b>  | <b>19.539</b> |
| Udbetalt udbytte minoritetsinteresser          | -100.000           | 0             |
| Betalt udbytte                                 | -5.000.000         | -2.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> | <b>-5.100.000</b>  | <b>-2.000</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                      | <b>47.513.254</b>  | <b>46.486</b> |
| Likvider 1. januar                             | 89.923.773         | 42.883        |
| Valutakursreguleringer (likvider)              | -179.534           | 554           |
| <b>Likvider 31. december</b>                   | <b>137.257.493</b> | <b>89.923</b> |
| <b>Likvider</b>                                |                    |               |
| Likvide beholdninger                           | 57.507.171         | 59.433        |
| Værdipapirer                                   | 79.750.322         | 30.490        |
| <b>Likvider 31. december</b>                   | <b>137.257.493</b> | <b>89.923</b> |



## Noter

|   | Koncern           |                     | Moderselskab      |                     |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|   | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr.       | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr.       |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                   |                     |                   |                     |
| Lønninger og gager  | 25.402.410        | 17.713              | 0                 | 0                   |
| Pensioner   | 1.113.254         | 802                 | 0                 | 0                   |
| Andre omkostninger til social sikring   | 169.861           | 121                 | 0                 | 0                   |
| Personaleomkostninger i øvrigt  | 1.261.863         | 934                 | 0                 | 0                   |
|   | <b>27.947.388</b> | <b>19.570</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <br>  |                   |                     |                   |                     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere  | 75                | 53                  | 0                 | 0                   |
| <br>  |                   |                     |                   |                     |
| <b>2. Forslag til resultatdisponering</b>   |                   |                     |                   |                     |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret   |                   |                     | 0                 | 0                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                                  |                   |                     | -27.463.101       | 1.624               |
| Udbytte for regnskabsåret   |                   |                     | 5.000.000         | 5.000               |
| Overføres til overført resultat   |                   |                     | 54.619.565        | 7.110               |
| <b>Disponeret i alt</b>   |                   |                     | <b>32.156.464</b> | <b>13.734</b>       |
| <br>  |                   |                     |                   |                     |
|   | Koncern           |                     | Moderselskab      |                     |
|   | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>3. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b> |                   |                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar  | 5.008.613         | 2.315               | 0                 | 0                   |
| Tilgang i årets løb   | 85.881            | 2.694               | 0                 | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december</b>  | <b>5.094.494</b>  | <b>5.009</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <br>  |                   |                     |                   |                     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar   | -1.800.166        | -808                | 0                 | 0                   |
| Årets afskrivninger   | -823.471          | -993                | 0                 | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>   | <b>-2.623.637</b> | <b>-1.801</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <br>  |                   |                     |                   |                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   | <b>2.470.857</b>  | <b>3.208</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>            |



## Noter

|   | Koncern            |                     | Moderselskab      |                     |
|---|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|   | 31/12 2018<br>kr.  | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>4. Goodwill</b>  |                    |                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar  | 68.867.469         | 68.867              | 0                 | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december</b>                                      | <b>68.867.469</b>  | <b>68.867</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                                   | -8.034.538         | -1.148              | 0                 | 0                   |
| Årets afskrivninger   | -6.886.747         | -6.887              | 0                 | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>                         | <b>-14.921.285</b> | <b>-8.035</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                         | <b>53.946.184</b>  | <b>60.832</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>                 |                    |                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar  | 9.962.706          | 7.355               | 0                 | 0                   |
| Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse                        | 24.398             | 0                   | 0                 | 0                   |
| Tilgang i årets løb   | 1.978.007          | 3.351               | 0                 | 0                   |
| Afgang i årets løb  | -819.216           | -743                | 0                 | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december</b>                                      | <b>11.145.895</b>  | <b>9.963</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                                   | -5.315.261         | -3.416              | 0                 | 0                   |
| Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse | -4.422             | 0                   | 0                 | 0                   |
| Årets afskrivninger   | -1.541.122         | -1.943              | 0                 | 0                   |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver   | 502.224            | 44                  | 0                 | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>                         | <b>-6.358.581</b>  | <b>-5.315</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                         | <b>4.787.314</b>   | <b>4.648</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>            |



## Noter

---

|  | Koncern                  |                     | Moderselskab             |                     |
|--|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|  | 31/12 2018<br>kr.        | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>kr.        | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>6. Investeringsjendomme</b>               |                          |                     |                          |                     |
| Kostpris 1. januar                           | 1.125.721                | 1.126               | 1.125.721                | 1.126               |
| Tilgang i årets løb                          | <u>12.100.884</u>        | <u>0</u>            | <u>12.100.884</u>        | <u>0</u>            |
| <b>Kostpris 31. december</b>                 | <b><u>13.226.605</u></b> | <b><u>1.126</u></b> | <b><u>13.226.605</u></b> | <b><u>1.126</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar           | 656.279                  | 602                 | 656.279                  | 602                 |
| Årets regulering til dagsværdi               | <u>18.000</u>            | <u>54</u>           | <u>18.000</u>            | <u>54</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> | <b><u>674.279</u></b>    | <b><u>656</u></b>   | <b><u>674.279</u></b>    | <b><u>656</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b><u>13.900.884</u></b> | <b><u>1.782</u></b> | <b><u>13.900.884</u></b> | <b><u>1.782</u></b> |

Selskabet ejer følgende 3 ejendomme, Gentoftegade, Annebergvej og Sidevolden.

Ejendomme på Annebergvej og Sidevolden er alle erhvervet i 4 kvartal 2018, hvorfor ejendommene er indregnet til købsprisen, som er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2018.

Ejendommen på Gentoftegade er værdiansat på baggrund af salgspriser i området. Ejendommen er værdiansat til 1.800.000 kr., svarende til en kvadratmeterpris på 33.333 kr.





## Noter

|  | Koncern           |                     | Moderselskab       |                     |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|  | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>kr.  | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                           |                   |                     |                    |                     |
| Kostpris 1. januar   | 0                 | 0                   | 62.405.000         | 64.005              |
| Tilgang i årets løb  | 0                 | 0                   | 8.096.574          | 0                   |
| Afgang i årets løb   | 0                 | 0                   | 0                  | -1.600              |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>70.501.574</b>  | <b>62.405</b>       |
| Nedskrivninger 1. januar   | 0                 | 0                   | 5.607.253          | 1.505               |
| Korrektion af tidligere opskrivning  | 0                 | 0                   | 0                  | -3                  |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                                 | 0                 | 0                   | 6.817.653          | 4.143               |
| Årets tilbageførsler på afgang   | 0                 | 0                   | 0                  | -38                 |
| Udbytte  | 0                 | 0                   | -4.400.000         | 0                   |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>8.024.906</b>   | <b>5.607</b>        |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar  | 0                 | 0                   | -6.060.338         | -918                |
| Årets afskrivninger på goodwill  | 0                 | 0                   | -5.609.394         | -5.372              |
| Tilbageførte afskrivninger på goodwill<br>vedrørende afhændede kapitalandele | 0                 | 0                   | 0                  | 230                 |
| <b>Afskrivninger på goodwill 31. december</b>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>-11.669.732</b> | <b>-6.060</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                    | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>66.856.748</b>  | <b>61.952</b>       |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>   |                   |                     | <b>Hjemsted</b>    | <b>Ejerandel</b>    |
| Kaphi Holding NG ApS   |                   |                     | Holte              | 10 %                |
| Onepark A/S  |                   |                     | Vejle              | 88 %                |
| Kaphi GWS ApS  |                   |                     | Holte              | 100 %               |



## Noter

|  | Koncern           |                     | Moderselskab      |                     |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|  | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>8. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>   |                   |                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar   | 67.500            | 68                  | 67.500            | 68                  |
| Afgang i årets løb   | -67.500           | 0                   | -67.500           | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b>0</b>          | <b>68</b>           | <b>0</b>          | <b>68</b>           |
| Opskrivninger 1. januar  | 27.916.186        | 25.252              | 27.916.186        | 25.252              |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 0                 | 2.664               | 0                 | 2.664               |
| Årets tilbageførsler på afgang   | -27.916.186       | 0                   | -27.916.186       | 0                   |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>  | <b>0</b>          | <b>27.916</b>       | <b>0</b>          | <b>27.916</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b>0</b>          | <b>27.984</b>       | <b>0</b>          | <b>27.984</b>       |
| <b>Associeret virksomhed:</b>  |                   |                     | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>    |
| FW Ejendomme ApS, solgt 2018   |                   |                     | Herlev            | 50 %                |
| <b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                   |                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar   | 14.074.500        | 39.003              | 14.074.500        | 39.003              |
| Tilgang i årets løb  | 5.000.000         | 0                   | 5.000.000         | 0                   |
| Afgang i årets løb   | -14.074.500       | -24.928             | -14.074.500       | -24.928             |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b>5.000.000</b>  | <b>14.075</b>       | <b>5.000.000</b>  | <b>14.075</b>       |
| Nedskrivninger 1. januar   | -2.449.500        | -4.041              | -2.449.500        | -4.041              |
| Årets nedskrivninger   | 0                 | -994                | 0                 | -994                |
| Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger<br>samt tilbageførsel af nedskrivninger på<br>afhændede værdipapirer | 2.449.500         | 2.586               | 2.449.500         | 2.586               |
| <b>Nedskrivninger 31. december</b>   | <b>0</b>          | <b>-2.449</b>       | <b>0</b>          | <b>-2.449</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b>5.000.000</b>  | <b>11.626</b>       | <b>5.000.000</b>  | <b>11.626</b>       |



## Noter

|  | Koncern          |              | Moderselskab |            |
|--|------------------|--------------|--------------|------------|
|  | 31/12 2018       | 31/12 2017   | 31/12 2018   | 31/12 2017 |
|  | kr.              | t.kr.        | kr.          | t.kr.      |
| <b>10. Andre tilgodehavender</b>   |                  |              |              |            |
| Kostpris 1. januar   | 490.046          | 460          | 0            | 0          |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b>490.046</b>   | <b>460</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b>490.046</b>   | <b>460</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| Der specificeres således:  |                  |              |              |            |
| Deposita   | 490.046          | 460          | 0            | 0          |
|  | <b>490.046</b>   | <b>460</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>   |                  |              |              |            |
| Forudbetalte omkostninger  | 147.580          | 151          | 0            | 0          |
| Forudbetalt husleje  | 6.400            | 44           | 0            | 0          |
| ParkPark   | 0                | 123          | 0            | 0          |
|  | <b>153.980</b>   | <b>318</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>12. Hensættelser til udskudt skat</b>   |                  |              |              |            |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar  | 539.751          | -300         | 0            | 0          |
| Udskudt skat af årets resultat   | -164.624         | 840          | 0            | 0          |
| Regulering af tidligere års udskudt skat   | 77.102           | 0            | 0            | 0          |
|  | <b>452.229</b>   | <b>540</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>   |                  |              |              |            |
| Periodiseret omsætning   | 2.718.804        | 3.170        | 0            | 0          |
|  | <b>2.718.804</b> | <b>3.170</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>14. Eventualposter</b>  |                  |              |              |            |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                  |              |              |            |
| Leasingforpligtelser:  |                  |              |              |            |
| Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 266 t.kr. |                  |              |              |            |



## Noter

---

### 14. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået to huslejekontrakter med en samlet resthuslejeforpligtelse på 1.559 t.kr.

Koncernen har indgået lejekontrakter, som er uopsigelige indtil senest år 2028, hvor lejen er delvist omsætningsbestemt. Eventualforpligtelsen vedrørende den faste del af lejen udgør 73.526 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 15. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Per Lyngbak Nielsen

Hovedaktionær

Dronninggårds Alle 48

Holte

#### Øvrige nærtstående parter

OnePark A/S

Tilknyttet virksomhed

Kaphi Holding NG ApS

Tilknyttet virksomhed

Kaphi GWS ApS

Tilknyttet virksomhed



## Noter

---

|   | Koncern            |               |
|---|--------------------|---------------|
|   | 2018               | 2017          |
|   | kr.                | t.kr.         |
| <b>16. Reguleringer</b>   |                    |               |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 9.225.867          | 8.489         |
| Tab ved afhændelse af anlægsaktiver                               | 171.901            | 78            |
| Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed                   | 0                  | -2.664        |
| Andre finansielle indtægter                                       | -38.144.759        | -13.441       |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | 6.931.195          | 195           |
| Skat af årets resultat  | 1.200.501          | 2.094         |
| Indtægtsført badwill  | -524.067           | 0             |
|   | <b>-21.139.362</b> | <b>-5.249</b> |
| <b>17. Ændring i driftskapital</b>                                |                    |               |
| Ændring i tilgodehavender   | 1.656.626          | 2.634         |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld                            | -2.389.799         | 5.341         |
|   | <b>-733.173</b>    | <b>7.975</b>  |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kaphi Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af at koncernen overskrider størrelsesgrænserne for klasse B virksomheder og nu skal udarbejde koncernregnskab efter klasse C virksomheder, har ledelsen valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes nu til indre værdi. Sidste år var kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet til kostpris.

Ovenstående ændringer har resulteret i en forøgelse i resultat efter skat for 2018 på t.kr. 1.208 og et fald i resultat efter skat for 2017 på t.kr. 1.023.

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valgt at ændre regnskabspraksis, således at ejendommene fremover skal behandles efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis medfører, at regnskabsposten investeringsejendomme udgør t.kr. 13.901 pr. 31. december 2018. Sammenligningstillene er tilrettet således, at regnskabsposten "investeringsejendomme" udgør t.kr. 1.800.

Egenkapitalen pr. 31. december 2018 er øget med t.kr. 1.226 som følge af ændringerne. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er forøget med t.kr. 140 i sammenligningstillene. Balancesummen pr. 31. december 2018 er øget med t.kr. 1.226. Balancesummen pr. 31. december 2017 er øget med t.kr. 140.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Kaphi Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Kaphi Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført den første dag i regnskabsåret, og der foretages tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrations-selskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-20 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgssomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og asocierede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes af regnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kaphi Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter op-stået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

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



### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

# PENNEO

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

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

## Per Nielsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-843259695686

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-03-29 09:21:32Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-29 09:45:41Z

NEM ID 

## Per Nielsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-843259695686

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-03-29 09:50:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7FK2T-5Z7ZC-0LCE0-0C6HE-Q5AP8-C6S8U

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 tidsstempelt 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](mailto: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>