

**Ejendomsselskabet  
Kappelvej, Hammel ApS**  
Anbækvej 83  
8450 Hammel  
CVR-nr. 26005183

**Årsrapport 01.01.2018 -  
30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2019

**Dirigent**

---

Navn: Torben Bach

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.04.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS  
Anbækvej 83  
8450 Hammel

CVR-nr.: 26005183

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2018 - 30.04.2019

### Direktion

Henning Bach  
Torben Bach

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.04.2019 for Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 20.09.2019

### Direktion

Henning Bach

Torben Bach

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 30.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20.09.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 55 t.kr., hvilket er som forventet.

Der er i regnskabsåret 2018/19 foretaget opskrivning af selskabets ejendom på i alt 1,2 mio.kr. med udgangspunkt i en ekstern vurdering af ejendommenes værdi i forbindelse med overdragelse af selskabet til nye ejer.

Selskabets regnskabsår er omlagt, så det fremadrettet aflægges for perioden 01.05. – 30.04. Regnskabet for 2018/19 vedrører regnskabsperioden 01.01.2018 – 30.04.2019.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.363</b>	<b>67.647</b>
Af- og nedskrivninger	1	(48.222)	(71.480)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.141</b>	<b>(3.833)</b>
Andre finansielle omkostninger		(61.560)	(20.660)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(60.419)</b>	<b>(24.493)</b>
Skat af årets resultat	2	5.362	5.302
<b>Årets resultat</b>		<b>(55.057)</b>	<b>(19.191)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(55.057)	(19.191)
		<b>(55.057)</b>	<b>(19.191)</b>



**Balance pr. 30.04.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.501.778	381.176
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.501.778</b>	<b>381.176</b>
Udskudt skat		0	35.686
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>35.686</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.501.778</b>	<b>416.862</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.327	15.371
Andre tilgodehavender		5.577	9.765
Periodeafgrænsningsposter		7.664	11.267
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.568</b>	<b>36.403</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.132</b>	<b>61.692</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>61.700</b>	<b>98.095</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.563.478</b>	<b>514.957</b>

**Balance pr. 30.04.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		911.683	0
Overført overskud eller underskud		<u>(142.424)</u>	<u>(87.367)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>819.259</u></b>	<b><u>(37.367)</u></b>
Udskudt skat		<u>209.643</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>209.643</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	452.851
Deposita		<u>16.500</u>	<u>20.100</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.500</u></b>	<b><u>472.951</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		477.541	45.039
Skyldig selskabsskat		6.450	0
Anden gæld		<u>34.085</u>	<u>29.521</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>518.076</u></b>	<b><u>79.373</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>534.576</u></b>	<b><u>552.324</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.563.478</u></b>	<b><u>514.957</u></b>

Eventualforpligtelser

4

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	0	(87.367)	(37.367)
Årets opskrivninger	0	1.168.824	0	1.168.824
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(257.141)	0	(257.141)
Årets resultat	0	0	(55.057)	(55.057)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>911.683</b>	<b>(142.424)</b>	<b>819.259</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	48.222	71.480
	<b>48.222</b>	<b>71.480</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	6.450	0
Ændring af udskudt skat	(19.741)	(5.302)
Regulering vedrørende tidligere år	7.929	0
	<b>(5.362)</b>	<b>(5.302)</b>
		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.429.588
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.429.588</b>
Årets opskrivninger		1.168.824
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.168.824</b>
Af- og nedskrivninger primo		(1.048.412)
Årets afskrivninger		(48.222)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.096.634)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.501.778</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet		<b>332.954</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Børge Bach & Sønner ApS som administrationselskab (overgået til ny sambeskatningskreds fra 01.07.2018). Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabet har med henvisning til ÅRL § 15, stk. 3 foretaget omlægning af regnskabsåret som følge af etablering af koncernforhold. Omlægning af regnskabsåret medfører, at regnskabsåret omfatter perioden 01.01.2018 – 30.04.2019 (16 måneder), mens foregående regnskabsår omfatter 12 måneder. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, hvorfor disse ikke er sammenlignelige.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes månedsvis når udlejer i henhold til aftale er berettigede til lejeindtægten. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.