Kapeko Ejendomme ApS

Sundvej 3

4600 Køge

CVR-nr. 28708890

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-06-2017

_____

Lars Busk
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Virksomhedsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Kapeko Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 08-06-2017

Direktion

Lars Busk
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kapeko Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kapeko Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Klippinge, den 08-06-2017

bp-revision
registrerede revisorer FSR - danske revisorer
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
registreret revisor FSR

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kapeko Ejendomme ApS Sundvej 3 4600 Køge
Telefon	56 63 25 88
CVR-nr.	28708890
Stiftelsesdato	20-05-2005
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Lars Busk, Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11 A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af og handel med grunde og ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6% og værdien er fastsat til t.kr. 1.333. Ved en afkastprocent på 6,5% vil værdien af investeringejendomme være ca. t.kr. 1.230 og ved en afkastprocent på 5,5% være t.kr. 1.450.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 321.387, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 1.411.346, og en egenkapital på kr. -908.937.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden
Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Going concern
En væsentlig forudsætning for fortsat drift er, at selskabet råder over de nødvendige kreditfaciliteter hos selskabets bankforbindelse til finansiering af driften i de førstkommende år. Selskabet har endnu ikke fået tilsagn om kreditterne, men selskabets ledelse har positive forventninger hertil, og har derfor aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Kapeko Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller balancesummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
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.

Ejendomsomkostninger
Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

Administrationsomkostninger
Omkostninger til administrative omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4 og 7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejeres soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		243.215	213.005
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		233.000	0
Driftsresultat		476.215	213.005
Finansielle omkostninger		-78.557	-89.551
Resultat før skat		397.658	123.454
Skat af årets resultat		-76.271	-8.530
Årets resultat		321.387	114.924
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		321.387	114.924
Resultatdisponering		321.387	114.924

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	1.333.000	1.100.000
Materielle anlægsaktiver		1.333.000	1.100.000
Anlægsaktiver		1.333.000	1.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.605	0
Andre tilgodehavender		75.741	0
Tilgodehavender		78.346	0
Omsætningsaktiver		78.346	0
Aktiver		1.411.346	1.100.000

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	-1.033.937	-1.355.324
Egenkapital		-908.937	-1.230.324
Hensættelser til udskudt skat		50.355	0
Hensatte forpligtelser		50.355	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.331.259	1.399.783
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.331.259	1.399.783
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		69.000	66.000
Gæld til banker		363.988	648.935
Deposita og forudbetalt husleje		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.563	54.178
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.748	123.190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		294.370	8.238
Kortfristede gældsforpligtelser		938.669	930.541
Gældsforpligtelser		2.269.928	2.330.324
Passiver		1.411.346	1.100.000

Usikkerhed om going concern	5
Usikkerhed ved indregning og måling	6
Eventualforpligtelser	7
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8

Noter

	2016	2015

1. Grunde og bygninger

Kostpris primo	1.809.021	1.809.021
Kostpris ultimo	1.809.021	1.809.021
Op- og nedskrivninger primo	-709.021	-709.021
Årets op- og nedskrivninger	233.000	0
Op- og nedskrivninger ultimo	-476.021	-709.021
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.333.000	1.100.000

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2016 udgør kr. 1.500.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 6%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 1.333.000. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

3. Overført resultat

Saldo primo	-1.355.324	-1.470.248
Årets resultat	321.387	114.924
Saldo ultimo	-1.033.937	-1.355.324

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.331.259	69.000	1.041.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.331.259	69.000	1.041.000

5. Usikkerhed om going concern

En væsentlig forudsætning for fortsat drift er, at selskabet råder over de nødvendige kreditfaciliteter hos selskabets bankforbindelse til finansiering af driften i de førstkommende år. Selskabet har endnu ikke fået tilsagn om kreditterne, men selskabets ledelse har positive forventninger hertil, og har derfor aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Noter

	2016	2015

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der pantebrev på nom. kr. 1.775.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.333.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på nom. kr. 1.030.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.333.000.