

## **KAPCA ApS**

Badstuegade 3  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29198675

## **Årsrapport for 2017**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2018

---

Carsten Kappelborg  
dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for KAPCA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2018

### **Direktion**

Carsten Kappelborg  
direktør

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i KAPCA ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KAPCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisions handlinger 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 revisions handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18. april 2018

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Jette Frederiksen  
Registreret revisor  
mne7080

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt handel og industri, og selskabet driver pt. en erhvervsjendom beliggende i Risskov.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for KAPCA ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse omkostningsføres i det år de afholdes under andre eksterne omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

Reguleringer af investeringsaktiver 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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 (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**KAPCA ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser**

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.697.452</b>	<b>1.488.558</b>
Personaleomkostninger	1	-150.540	-296.091
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.546.912</b>	<b>1.192.467</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	66.428
Finansielle omkostninger	2	-241.711	-161.339
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.305.201</b>	<b>1.097.556</b>
Skat af årets resultat		-287.143	-241.464
<b>Årets resultat</b>		<b>1.018.058</b>	<b>856.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	8.000.000
Overført resultat		1.018.058	-7.143.908
		<b>1.018.058</b>	<b>856.092</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

## Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	20.000.000	20.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.646.182
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.646.182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.375</b>	<b>978</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.375</b>	<b>1.647.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.027.375</b>	<b>21.647.160</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

## KAPCA ApS

### Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	3.662.672	2.644.614
Udbytte for regnskabsåret	6	0	8.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.787.672</b>	<b>10.769.614</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.734.513	2.643.179
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.734.513</b>	<b>2.643.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.969.022	6.445.905
Gæld til banker		48.582	260.434
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.017.604</b>	<b>6.706.339</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		658.698	607.908
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.501	112.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.928.994	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		195.809	147.874
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		276.453	277.737
Deposita		382.131	382.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.487.586</b>	<b>1.528.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.505.190</b>	<b>8.234.367</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.027.375</b>	<b>21.647.160</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	149.842	294.621
Andre omkostninger til social sikring	698	1.470
	<b>150.540</b>	<b>296.091</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	150.302	0
Andre finansielle omkostninger	91.409	161.339
	<b>241.711</b>	<b>161.339</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Risskov, udlejet til erhverv. Ejendommen er fuldt udlejet. Ved værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31.12.2017 er der anvendt en kapitaliseringfaktor på 7,2%.		
Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% point vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. -576 / +612 i forhold til den målte dagsværdi.		
	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.644.614	9.788.522
Årets resultat	1.018.058	-7.143.908
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.662.672</b>	<b>2.644.614</b>
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	8.000.000	0
Årets tilgang	0	8.000.000
Årets afgang	-8.000.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.000.000</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

## Noter

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.969.022	446.956	4.119.000
Gæld til banker	48.582	211.742	0
	<b>6.017.604</b>	<b>658.698</b>	<b>4.119.000</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 26. januar 2000 ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Herudover har selskabet ingen kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 6.415.978 er der udstedt pantebreve nom. tkr. 8.200 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi tkr. 20.000.

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret ejerpantebrev nom. tkr. 9.400 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi tkr. 20.000.

Herudover har selskabet ikke foretaget yderlige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser udover de i regnskabet anførte.