

KAPCA ApS

Badstuegade 3
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29198675

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2016

Carsten Kappelborg
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. marts 2016

Direktion

Carsten Kappelborg
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KAPCA ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KAPCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 31. marts 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Jette Frederiksen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet som følge af positiv dagsværdiregulering af ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for KAPCA ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Lejeindtægter er indregnet således, at de svarer til regnskabperioden.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne 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.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Anvendt regnskabspraksis

skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger 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.

Investeringsjendomme 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsafslæggelsestidspunktet. Udskudt skat er indregnet med 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser 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. Selskabets skattemellemværende overføres til administrationsselskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.371.106	1.363.640
Personaleomkostninger	1	-241.078	-120.449
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	2.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	-37.092
Dagsværdireguleringer af gæld		27.248	2.424
Driftsresultat		3.157.276	1.210.523
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		53.881	25.119
Finansielle omkostninger	2	-197.456	-205.178
Resultat før skat		3.013.701	1.030.464
Skat af årets resultat		-671.879	-332.248
Årets resultat		2.341.822	698.216
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.341.822	698.216
		2.341.822	698.216

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Balance

	Note	31.12.15	31.12.14
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	20.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver		20.000.000	18.000.000
Anlægsaktiver		20.000.000	18.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.011.587	702.582
Andre tilgodehavender		48.467	53.792
Tilgodehavender		1.060.054	756.374
Likvide beholdninger		2.729	11.381
Omsætningsaktiver		1.062.783	767.755
Aktiver		21.062.783	18.767.755

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Balance

	Note	31.12.15	31.12.14
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	9.788.522	7.446.700
Egenkapital		9.913.522	7.571.700
Hensættelser til udskudt skat		2.549.589	2.016.586
Hensatte forpligtelser		2.549.589	2.016.586
Gæld til realkreditinstitutter		6.869.451	7.270.451
Gæld til banker		466.473	668.229
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.335.924	7.938.680
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		574.564	562.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.501	77.164
Anden gæld		246.552	249.116
Deposita		352.131	352.131
Kortfristede gældsforpligtelser		1.263.748	1.240.789
Gældsforpligtelser		8.599.672	9.179.469
Passiver		21.062.783	18.767.755
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	239.640	119.820
Omkostninger til social sikring	1.438	629
	241.078	120.449

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	197.456	205.178
	197.456	205.178

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Risskov, udlejet til erhverv. Ved værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31.12.2015 er der anvendt en kapitaliseringfaktor på 7,6% mod 8,2% sidste år.

	31.12.15	31.12.14
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

5. Overført resultat

Saldo primo	7.446.700	6.748.484
Årets resultat	2.341.822	698.216
Saldo ultimo	9.788.522	7.446.700

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.869.451	374.600	4.918.600
Gæld til banker	466.473	199.964	0
	7.335.924	574.564	4.918.600

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

KAPCA ApS

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 26. januar 2000 ApS som administrationselskab og hæftet derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 7.244 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.