
Kapitalforvaltningen ApS

Pilevej 12, 8240 Risskov

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 29 46 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/12 2019

Henrik Andreasen Holst
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Kapitalforvaltningen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. december 2019

Direktion

Henrik Andreasen Holst

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kapitalforvaltningen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kapitalforvaltningen ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 23. december 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kapitalforvaltningen ApS
Pilevej 12
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 29 46 26
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 15. juli 2009
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Henrik Andreasen Holst

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-105.607	-108.246
Værdireguleringer af investeringsaktiver		29.306	0
Bruttotab		-76.301	-108.246
Finansielle omkostninger	2	-513.955	-377.160
Resultat før skat		-590.256	-485.406
Skat af årets resultat	3	129.857	106.742
Årets resultat		-460.399	-378.664

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-460.399	-378.664
		-460.399	-378.664

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme		17.283.263	12.130.851
Materielle anlægsaktiver	4	17.283.263	12.130.851
Anlægsaktiver		17.283.263	12.130.851
Udskudt skatteaktiv		119.199	0
Selskabsskat		0	79.968
Tilgodehavender		119.199	79.968
Omsætningsaktiver		119.199	79.968
Aktiver		17.402.462	12.210.819

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-9.247	451.152
Egenkapital		115.753	576.152
Hensættelse til udskudt skat		0	10.658
Hensatte forpligtelser		0	10.658
Gæld til realkreditinstitutter		5.466.000	5.466.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.466.000	5.466.000
Kreditinstitutter		7.526.482	2.149.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.083.166	3.797.306
Anden gæld		211.061	211.061
Kortfristede gældsforpligtelser		11.820.709	6.158.009
Gældsforpligtelser		17.286.709	11.624.009
Passiver		17.402.462	12.210.819
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	451.152	576.152
Årets resultat	0	-460.399	-460.399
Egenkapital 30. juni	125.000	-9.247	115.753

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme og ejendomsadministration.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	174.332	156.232
Andre finansielle omkostninger	339.623	220.928
	513.955	377.160
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-129.857	-106.742
	-129.857	-106.742
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		11.597.001
Tilgang i årets løb		5.123.106
Kostpris 30. juni		16.720.107
Værdireguleringer 1. juli		533.850
Årets værdireguleringer		29.306
Værdireguleringer 30. juni		563.156
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		17.283.263

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af henholdsvis færdigopført ejendom og ejendomsprojekt under opførelse. Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Færdigopført investeringsejendom til beboelse er indregnet til en vurderet kvadratmeterpris. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	7.000.000	6.970.694
Pris pr. kvadratmeter	45.752	45.560
Antal kvadratmeter	153	153

Ejendomsprojekt under opførelse til blandet benyttelse (bolig og erhverv) er indregnet til en vurderet byggeretsmeterpris med tillæg af opførelsesomkostninger. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	10.283.264	5.160.157
Gns. pris pr. byggeretsmeter	7.760	8.146
Antal byggeretsmeter	850	532

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.466.000	5.466.000
Langfristet del	5.466.000	5.466.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.466.000</u>	<u>5.466.000</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	17.283.263	6.970.694
---	------------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.230, der giver pant i selskabets investeringsejendomme.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Skov & Holst Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kapitalforvaltningen ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive evt. moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold, mv.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdien for færdigopførte investeringsejendomme er foretaget med udgangspunkt i en vurderingen af dagsværdien på kvadratmeterpriser for sammenlignelige transaktioner. Beregningen af markedsværdien for investeringsejendomme under opførelse er foretaget med udgangspunkt i en vurdering af dagsværdien på de byggeretter, som er tilknyttet selskabets grundareal ud fra prisindikationen i markedet med tillæg af faktisk afholdte direkte og indirekte projektkomkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.