

Ejendomsselskabet Kappel ApS

**Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg**

CVR-nr. 36 95 78 40

Årsrapport for 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. maj 2019

Jan Paulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Kappel 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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. maj 2019

Direktion

Knud Erik Andersen

Bestyrelse

Jens-Peter Zink
formand

Andreas Niels von Rosen

Knud Erik Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kappel ApS
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

CVR-nr.: 36 95 78 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 8. juli 2015

Hjemsted: Gladsaxe

Bestyrelse

Jens-Peter Zink, formand
Andreas Niels von Rosen
Knud Erik Andersen

Direktion

Knud Erik Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem ejerskab af fast ejendom, infrastruktur m.v. at medvirke til udviklingen, driften og salget af vedvarende energi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på EUR 249.699, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på EUR 262.588.

Selskabets resultat for 2018 er i overensstemmelse med forventningerne. For 2019 forventes et positivt resultat i samme størrelsesorden.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kappel ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i EUR

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægt ved udlejning af selskabets ejendomme/grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Omkostninger indeholder direkte og indirekte udgifter såsom ejendomsskatter og strøm mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til oprydning og nedtagning af vindmølle anlæg og lignende.

Værdien af den hensatte forpligtelse til nedtagning m.v. er afdækket af et tilgodehavende af samme størrelse.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Nettoomsætning		138.826	44.572
Direkte omkostninger		-6.469	0
Andre eksterne omkostninger		-203	-5.240
Bruttoresultat		132.154	39.332
Finansielle indtægter	2	237.722	100.309
Finansielle omkostninger	3	-49.652	-11.025
Resultat før skat		320.224	128.616
Skat af årets resultat	4	-70.525	-29.181
Årets resultat		249.699	99.435
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		240.000	70.000
Overført resultat		9.699	29.435
		249.699	99.435

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Aktiver			
Grunde		887.876	351.784
Materielle anlægsaktiver		887.876	351.784
Andre tilgodehavender	5	211.628	211.628
Finansielle anlægsaktiver		211.628	211.628
Anlægsaktiver i alt		1.099.504	563.412
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.674.391	1.960.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.113.975
Andre tilgodehavender		17	10
Tilgodehavender		2.674.408	3.074.585
Likvide beholdninger		7.958	2.100
Omsætningsaktiver i alt		2.682.366	3.076.685
Aktiver i alt		3.781.870	3.640.097

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Passiver			
Virksomhedskapital		10.724	10.724
Overført resultat		11.864	2.165
Foreslået udbytte for regnskabsåret		240.000	70.000
Egenkapital	6	<u>262.588</u>	<u>82.889</u>
Andre hensættelser	7	211.628	211.628
Hensatte forpligtelser i alt		<u>211.628</u>	<u>211.628</u>
Periodeafgrænsningsposter		3.140.716	3.230.597
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.140.716</u>	<u>3.230.597</u>
Periodeafgrænsningsposter	8	90.014	86.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.399	15
Selskabsskat		70.525	28.296
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>166.938</u>	<u>114.983</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.307.654</u>	<u>3.345.580</u>
Passiver i alt		<u>3.781.870</u>	<u>3.640.097</u>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter mv.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	10.724	2.165	70.000	82.889
Betalt ordinært udbytte	0	0	-70.000	-70.000
Årets resultat	0	9.699	240.000	249.699
Egenkapital 31. december	10.724	11.864	240.000	262.588

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	EUR	EUR
1 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Selskabet har indgået en administrationsaftale med European Energy A/S. Heri indgår en mindre andel af ledelsesaf lønning, idet selskabets ledelse ikke modtager løn eller andre vederlag.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	237.719	104.246
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	-5.104
Valutakursgevinster	<u>3</u>	<u>1.167</u>
	<u>237.722</u>	<u>100.309</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	49.649	11.025
Kursreguleringer omkostninger	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>49.652</u>	<u>11.025</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.525	28.296
Forskydning i udskudt skat	<u>0</u>	<u>885</u>
	<u>70.525</u>	<u>29.181</u>

Noter til årsrapporten

5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar	211.628
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>211.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>211.628</u></u>

Andre tilgodehavende er et langfristet tilgodehavende. Tilgodehavendet indfries i år 2042.

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabet blev stiftet.

7 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar	<u>211.628</u>	<u>211.628</u>
Saldo ultimo 31. december	<u><u>211.628</u></u>	<u><u>211.628</u></u>

Der er i årsrapporten indregnet hensat forpligtelse til fremtidige omkostninger forbundet med oprydning og nedtagning af vindmølleanlæg. På baggrund af ledelsens forventninger til forpligtelsens forfaldstidspunkt er disse indregnet som langfristede forpligtelser.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar</u>	<u>Gæld 31. december</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.317.269</u>	<u>3.140.716</u>	<u>90.014</u>	<u>2.733.555</u>
	<u><u>3.317.269</u></u>	<u><u>3.140.716</u></u>	<u><u>90.014</u></u>	<u><u>2.733.555</u></u>

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalt jordleje for perioden frem til 2042.

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskabet KEA Holding I ApS og resten af selskaberne, der indgår i denne sambeskatningskreds. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter mv. indenfor sambeskatningskredsen.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

European Energy A/S, Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg
A. Rosen Finans Aps, Abildgaardsgade 18, 2100 København Ø