

## **Ejendomsselskabet Kappel ApS**

**Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg**

**CVR-nr. 36 95 78 40**

**Årsrapport for 2017**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. maj 2018

---

Anne Wichmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 30. maj 2018

### **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 2017  
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 2017 udviser et overskud på EUR 99.435, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på EUR 82.889.

Selskabets resultat for 2017 er i overensstemmelse med forventningerne.  
For 2018 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i EUR

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112 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 ejendom/grund.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavende, gæld og transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen 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**

### **Grunde**

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

### **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

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Værdien af den hensatte forpligtelse 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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 finansiell post.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
<b>Nettoomsætning</b>		<b>44.572</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-5.240</u>	<u>-1.614</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>39.332</b>	<b>-1.614</b>
Finansielle indtægter	1	100.309	8.213
Finansielle omkostninger	2	<u>-11.025</u>	<u>-42.685</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.616</b>	<b>-36.086</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-29.181</u>	<u>8.816</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>99.435</u></b>	<b><u>-27.270</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		70.000	0
Overført resultat		<u>29.435</u>	<u>-27.270</u>
		<b><u>99.435</u></b>	<b><u>-27.270</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde		351.784	351.784
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>351.784</b>	<b>351.784</b>
Andre tilgodehavender	4	211.628	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>211.628</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>563.412</b>	<b>351.784</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.960.600	698.300
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.113.975	0
Andre tilgodehavender		10	0
Udskudt skatteaktiv		0	8.816
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.074.585</b>	<b>707.116</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.100</b>	<b>4.367</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.076.685</b>	<b>711.483</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.640.097</b>	<b>1.063.267</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.724	10.724
Overført resultat		2.165	-27.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret		70.000	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>82.889</u></b>	<b><u>-16.546</u></b>
Andre hensættelser	6	<u>211.628</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>211.628</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		0	945.527
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.230.597</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>3.230.597</u></b>	<b><u>945.527</u></b>
Periodeafgrænsningsposter	7	86.672	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	0
Selskabsskat		28.296	0
Anden gæld		<u>0</u>	<u>134.286</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>114.983</u></b>	<b><u>134.286</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.345.580</u></b>	<b><u>1.079.813</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.640.097</u></b>	<b><u>1.063.267</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	10.724	-27.270	0	-16.546
Årets resultat	0	29.435	70.000	99.435
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>10.724</u></b>	<b><u>2.165</u></b>	<b><u>70.000</u></b>	<b><u>82.889</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	94.038	28.083
Renteindtægter fra associerede virksomheder	5.104	-23.117
Valutakursgevinster	1.167	3.247
	<u><b>100.309</b></u>	<u><b>8.213</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.025	12.557
Kursreguleringer omkostninger	0	30.128
	<u><b>11.025</b></u>	<u><b>42.685</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.296	0
Forskydning i udskudt skat	885	-8.816
	<u><b>29.181</b></u>	<u><b>-8.816</b></u>
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>Andre tilgode-</u>
		havender
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		<u>211.628</u>
Kostpris 31. december		<u>211.628</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>211.628</b></u>

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

## Noter til årsrapporten

### 5 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.

### 6 Andre hensættelser

Hensat i året	211.628	0
<b>Saldo ultimo 31. december</b>	<b>211.628</b>	<b>0</b>

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	945.527	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	3.317.269	86.672	2.946.484
	<b>945.527</b>	<b>3.317.269</b>	<b>86.672</b>	<b>2.946.484</b>

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalt jordleje for perioden frem til 2042.

### 8 Eventualposter m.v.

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

## Noter til årsrapporten

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

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

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