

## **Ejendomsselskabet Kappel ApS**

**Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg**

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

**Årsrapport for 2021**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. april 2022

---

Jan Paulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 1. april 2022

### Direktion

Knud Erik Andersen

### Bestyrelse

Jens-Peter Zink  
Formand

Andreas Niels von Rosen

Knud Erik Andersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kappel ApS  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

CVR-nr.: 36 95 78 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 udviser et overskud på EUR 570.148, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på EUR 587.098.

### **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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i EUR

## 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 grunde og ejendomme.

### Direkte omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **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. Kostpris omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsesprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
<b>Nettoomsætning</b>		<b>624.755</b>	<b>146.793</b>
Direkte omkostninger		-11.559	-11.367
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-3.764</u>	<u>-6.418</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>609.432</b>	<b>129.008</b>
Finansielle indtægter	2	166.157	195.282
Finansielle omkostninger	3	<u>-46.499</u>	<u>-46.890</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>729.090</b>	<b>277.400</b>
Skat af årets resultat		<u>-158.942</u>	<u>-63.051</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>570.148</u></b>	<b><u>214.349</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		575.000	220.000
Overført resultat		<u>-4.852</u>	<u>-5.651</u>
		<b><u>570.148</u></b>	<b><u>214.349</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>31/12/21</u> EUR	<u>31/12/20</u> EUR
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		887.876	887.876
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>887.876</b>	<b>887.876</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	2.792.672	2.447.064
Andre tilgodehavender	5	211.628	211.628
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.004.300</b>	<b>2.658.692</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.892.176</b>	<b>3.546.568</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.006	770
Periodeafgrænsningsposter		2.710	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.716</b>	<b>770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.086</b>	<b>16.292</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.802</b>	<b>17.062</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.912.978</b>	<b>3.563.630</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>31/12/21</u> EUR	<u>31/12/20</u> EUR
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.724	10.724
Overført resultat		1.374	6.226
Foreslået udbytte for regnskabsåret		575.000	220.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>587.098</u></b>	<b><u>236.950</u></b>
Andre hensættelser	7	211.628	210.852
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>211.628</u></b>	<b><u>210.852</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		2.850.218	2.950.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.850.218</u></b>	<b><u>2.950.952</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	100.627	96.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.665	5.093
Selskabsskat		160.742	62.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>264.034</u></b>	<b><u>164.876</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.114.252</u></b>	<b><u>3.115.828</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.912.978</u></b>	<b><u>3.563.630</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	10.724	6.226	220.000	236.950
Betalt ordinært udbytte	0	0	-220.000	-220.000
Årets resultat	0	-4.852	575.000	570.148
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.724</b>	<b>1.374</b>	<b>575.000</b>	<b>587.098</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
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 ledelsesaflønnning, idet selskabets ledelse ikke modtager løn eller andre vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	164.629	174.056
Valutakursgevinster	<u>1.528</u>	<u>21.226</u>
	<b><u>166.157</u></b>	<b><u>195.282</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	45.727	46.886
Kursreguleringer omkostninger	<u>772</u>	<u>4</u>
	<b><u>46.499</u></b>	<b><u>46.890</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar		<u>887.876</u>
Kostpris 31. december		<u>887.876</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>887.876</u></b>

## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der hos til- knyttede virk- somheder	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar	2.447.064	211.628
Tilgang i årets løb	345.608	0
Kostpris 31. december	2.792.672	211.628
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.792.672</b>	<b>211.628</b>

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar	210.852	211.628
Valutakursregulering	776	-776
<b>Saldo ultimo 31. december</b>	<b>211.628</b>	<b>210.852</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Periodeafgrænsningsposter	2.950.952	2.850.218	100.627	0
	<b>2.950.952</b>	<b>2.850.218</b>	<b>100.627</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualforpligtelser

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 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

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet European Energy A/S

Koncernrapporten kan rekvireres på følgende adresse: [www.europeanenergy.com](http://www.europeanenergy.com)