

Ejendomsselskabet Kappel ApS

**Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg**

CVR-nr. 36 95 78 40

Årsrapport for 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. maj 2020

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. maj 2020

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 2019

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 2019 udviser et overskud på EUR 220.013, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på EUR 242.601.

Selskabets resultat for 2019 er i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er samfundet generelt påvirket af COVID-19. Foreløbig er selskabets aktiviteter til dato ikke påvirket af den opståede situation.

Selskabets drift er afhængig af flere forhold, men måtte der fremadrettet opstå uforudsete forhold, herunder f.eks. tiltag fra regeringen, kan dette få betydning for omsætningen og dermed selskabets resultat samt finansielle stilling.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kappel ApS for 2019 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 2019 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 ejendomme/grunde.

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, 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

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 vindmølleanlæg 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 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.

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.

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 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>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
Nettoomsætning		150.895	138.826
Direkte omkostninger		-11.799	-6.469
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-4.323</u>	<u>-203</u>
Bruttoresultat		134.773	132.154
Finansielle indtægter	2	195.523	237.722
Finansielle omkostninger	3	<u>-48.322</u>	<u>-49.652</u>
Resultat før skat		281.974	320.224
Skat af årets resultat	4	<u>-61.961</u>	<u>-70.525</u>
Årets resultat		<u>220.013</u>	<u>249.699</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		220.000	240.000
Overført resultat		<u>13</u>	<u>9.699</u>
		<u>220.013</u>	<u>249.699</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
Aktiver			
Grunde		887.876	887.876
Materielle anlægsaktiver	5	887.876	887.876
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	6	1.539.151	0
Andre tilgodehavender	6	211.628	211.628
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	6	995.730	0
Finansielle anlægsaktiver		2.746.509	211.628
Anlægsaktiver i alt		3.634.385	1.099.504
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.534	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.744	2.674.391
Andre tilgodehavender		77	17
Periodeafgrænsningsposter		2.711	0
Tilgodehavender		29.066	2.674.408
Likvide beholdninger		560	7.958
Omsætningsaktiver i alt		29.626	2.682.366
Aktiver i alt		3.664.011	3.781.870

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> EUR	<u>2018</u> EUR
Passiver			
Virksomhedskapital		10.724	10.724
Overført resultat		11.877	11.864
Foreslået udbytte for regnskabsåret		220.000	240.000
Egenkapital	7	<u>242.601</u>	<u>262.588</u>
Andre hensættelser	8	<u>211.628</u>	<u>211.628</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>211.628</u>	<u>211.628</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.047.506</u>	<u>3.140.716</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>3.047.506</u>	<u>3.140.716</u>
Periodeafgrænsningsposter	9	93.432	90.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.711	6.399
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.096	0
Selskabsskat		<u>62.037</u>	<u>70.525</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>162.276</u>	<u>166.938</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.209.782</u>	<u>3.307.654</u>
Passiver i alt		<u>3.664.011</u>	<u>3.781.870</u>
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	10.724	11.864	240.000	262.588
Betalt ordinært udbytte	0	0	-240.000	-240.000
Årets resultat	0	13	220.000	220.013
Egenkapital 31. december	10.724	11.877	220.000	242.601

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</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	121.223	237.719
Andre finansielle indtægter	74.298	0
Valutakursgevinster	<u>2</u>	<u>3</u>
	<u>195.523</u>	<u>237.722</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	48.309	49.649
Kursreguleringer omkostninger	<u>13</u>	<u>3</u>
	<u>48.322</u>	<u>49.652</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.037	70.525
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-76</u>	<u>0</u>
	<u>61.961</u>	<u>70.525</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	887.876
Kostpris 31. december	887.876
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Af- og nedskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>887.876</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der</u>	<u>Andre tilgode- havender</u>	<u>Tilgodehaven de hos virksomhedsd eltagere</u>
Kostpris 1. januar	0	211.628	0
Tilgang i årets løb	1.539.151	0	995.730
Kostpris 31. december	1.539.151	211.628	995.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>1.539.151</u></u>	<u><u>211.628</u></u>	<u><u>995.730</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt EUR 0,75. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	EUR	EUR
8 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar	<u>211.628</u>	<u>211.628</u>
Saldo ultimo 31. december	<u>211.628</u>	<u>211.628</u>

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.140.716</u>	<u>3.047.506</u>	<u>93.432</u>	<u>2.625.078</u>
	<u>3.140.716</u>	<u>3.047.506</u>	<u>93.432</u>	<u>2.625.078</u>

10 Eventualforpligtelser

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.

Noter til årsrapporten

11 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