

Kappa Holding ApS

Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/04/2018

Niels Troen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kappa Holding ApS
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr: 38005383
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Kappa Holding 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/04/2018

Direktion

Niels Troen

Bestyrelse

Niels Troen

Ari Daníelsson

Paul Edward Embleton

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kappa Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappa Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 19/04/2018

Jens Ringbæk , mne27735
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udleje og afstå fast ejendom beliggende i Danmark samt virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 29.581.386.

Egenkapitalen udgør kr. 38.001.219 pr. 31.12.2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i hele danske kroner (DKK).

Kappa Holding ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk som følger:

Generelt om indregning og måling

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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsesens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen:

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle og udskudte skat. Den aktuelle skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22,0 pct.

Selskabet indgår i sambeskatningskreds med A/S af 14/6 1995 som administrationsselskab. Aktuel og udskudt skat afsættes i regnskabet efter fuld fordelingsmetode.

Balancen:

Finansielle anlægskativer

Kapitalinteresser i dattervirksomheder indregnes og måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at kapitalinteresser indregnes i balancen til indre værdi med tillæg af merværdi (goodwill) ved investeringen. Såfremt værdien anses for lavere foretages nedskrivning efter individuel vurdering.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår, men som er afholdt i regnskabsåret. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kreditorer

Kreditorer indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Kreditorer omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statutidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Administrationsomkostninger	1	-19.985	-60.900
Resultat af ordinær primær drift		-19.985	-60.900
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.256.806	2.802.989
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.410.040	-447.687
Ordinært resultat før skat		28.826.781	2.294.402
Skat af årets resultat	3	754.605	111.889
Årets resultat		29.581.386	2.406.291
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.256.806	2.802.989
Overført resultat		-2.675.420	-396.698
I alt		29.581.386	2.406.291

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		119.917.500	164.859.986
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	119.917.500	164.859.986
Anlægsaktiver i alt		119.917.500	164.859.986
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125	126
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		92.492.288	
Tilgodehavende skat		866.494	111.889
Andre tilgodehavender			60.500.000
Tilgodehavender i alt		93.358.907	60.612.015
Likvide beholdninger		2.026.991	2.048.975
Omsætningsaktiver i alt		95.385.898	62.660.990
Aktiver i alt		215.303.398	227.520.976

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	50.000	50.000
Andre reserver		41.023.338	6.659.986
Overført resultat		-3.072.118	-396.698
Egenkapital i alt		38.001.220	6.313.288
Gæld til banker		175.395.077	219.298.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	175.395.077	219.298.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.000	40.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	1.864.101	1.869.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.907.101	1.909.101
Gældsforpligtelser i alt		177.302.178	221.207.688
Passiver i alt		215.303.398	227.520.976

Noter

1. Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger	1/1-31/12 2017 kr.	13/9-31/12 2016 kr.
Administrationsvederlag	-15.000	-20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	-4.000	-40.000
Diverse	-985	-900
	<u>-19.985</u>	<u>-60.900</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster, netto	1/1-31/12 2017 kr.	13/9-31/12 2016 kr.
Renteindtægter, dividende lån Kappa Leasing ApS	2.357.377	0
Finansielle indtægter, i alt	<u>2.357.377</u>	<u>0</u>
Renter finanslån	-5.767.417	-447.688
Finansielle omkostninger, i alt	<u>-5.767.417</u>	<u>-447.688</u>
Finansielle poster, netto	<u>-3.410.040</u>	<u>-447.688</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1/1-31/12 2017 kr.	13/9-31/12 2016 kr.
Udskudt skat	754.605	111.889
	<u>754.605</u>	<u>111.889</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Anparter i datterselskaber	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Kostpris primo	162.056.997	158.200.000
Tilgang	62.606.545	3.856.997
Kostpris ultimo	224.663.542	162.056.997
Akkumuleret resultat primo	2.802.989	0
Modtaget udbytte	-139.805.838	0
Akkumuleret resultat ultimo	-104.746.043	2.802.989
Regnskabsmæssig værdi ultimo	119.917.500	164.859.986

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapital	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á 1 kr.	50.000	50.000
Anpartskapital ultimo	50.000	50.0

Der har ikke været bevægelse på anpartskapitalen siden selskabets stiftelse pr. 13.09.2016.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Finanslån	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Finanslån	175.395.077	219.298.587
Heraf forfalder indenfor 1 år (kortfristet gæld)	0	0
Heraf forfalder efter 1 år (langfristet gæld)	175.395.077	219.298.587
Efter 5 år eller senere forfalder	0	0

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Øvrige gældsforpligtelser	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Øvrige skyldige omkostninger	15.000	20.000
Mellemregning LMN	1.849.101	1.849.101
	<u>1.864.101</u>	<u>1.869.101</u>

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Kappa Holding ApS er sambeskattet med A/S af 14/6 1995 (administrationselskab). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De enkelte selskaber i sambeskatningen hæfter for den del af indkomstskatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet. Ved udnyttelse af underskud i koncernselskaberne er administrationselskabet forpligtet til at betale skatteværdien af underskuddet til underskudsselskabet. De koncernselskaber, som udnytter underskuddene er forpligtet til at betale et beløb svarende til skatteværdien af underskudsudnyttelsen til administrationselskabet. Ved modtagelse af betaling for underskudsudnyttelsen overtager administrationselskabet hæftelsen. Der er ikke skyldige selskabsskatter i administrationselskabet pr. 31. december 2017.

Selskabet har stillet sikkerhed i anparterne i Kappa Properties ApS og selskabets bankkonti i Ringkjøbing Landbobank.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.