

Kappa Leasing ApS

Sofiendalsvej 88
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2018

Johannes Nyberg
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 Leasing ApS
Sofiendalsvej 88
9200 Aalborg SV

CVR-nr: 38007556
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 Leasing 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 25/05/2018

Direktion

Jack Johannes Richard Nyberg

Bo Erik Berggren

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kappa Leasing ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappa Leasing 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, 25/05/2018

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. 29.535.355.

Egenkapitalen udgør kr. 116.026.613 pr. 31.12.2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er d. 16. februar 2018 blevet solgt til Snellman Properties ApS.

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).

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 forpligtelsens 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:

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra leasingaftaler på selskabets ejendomme.

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:

Investerings ejendomme

Investerings ejendommene måles til markedsværdi og værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investerings ejendommene måles individuelt med udgangspunkt i en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at investeringsejendommens forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som er foreslået i henhold til resultatdisponeringen, indregnes under egenkapitalen.

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 statustidspunktet.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		22.135.015	2.823.267
Eksterne omkostninger	1	-354.344	-95.425
Ejendomsomkostninger	2	-329.057	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	18.762.500	0
Bruttoresultat		40.214.114	2.727.842
Resultat af ordinær primær drift		40.214.114	2.727.842
Andre finansielle indtægter	4	6.299	0
Øvrige finansielle omkostninger	5	-2.361.624	0
Ordinært resultat før skat		37.858.789	2.727.842
Skat af årets resultat	6	-8.323.434	-600.125
Årets resultat		29.535.355	2.127.717
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	117.600.000
Overført resultat		29.535.355	-115.472.283
I alt		29.535.355	2.127.717

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		214.762.500	135.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7	214.762.500	135.500.000
Anlægsaktiver i alt		214.762.500	135.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.068.038	1.703.476
Tilgodehavender i alt		3.068.038	1.703.476
Likvide beholdninger		3.880.735	8.388.372
Omsætningsaktiver i alt		6.948.773	10.091.848
Aktiver i alt		221.711.273	145.591.848

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	8	50.000	50.000
Overført resultat		115.976.614	23.834.715
Forslag til udbytte		0	117.600.000
Egenkapital i alt		116.026.614	141.484.715
Hensættelse til udskudt skat	9	4.127.750	0
Hensatte forpligtelser i alt		4.127.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.492.287	0
Gæld til associerede virksomheder		380.000	380.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		92.872.287	380.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.690	75.000
Skyldig selskabsskat		4.795.809	600.125
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10	3.236.993	945.463
Periodeafgrænsningsposter		488.130	2.106.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.684.622	4.107.133
Gældsforpligtelser i alt		101.556.909	4.107.133
Passiver i alt		221.711.273	145.591.848

Noter

1. Eksterne omkostninger

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
Administrationsvederlag	-45.000	-20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	-149.000	-75.000
Konsulentonorar	-159.844	0
Diverse	-500	-425
	<u>-354.344</u>	<u>-95.425</u>

2. Ejendomsomkostninger

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
ELO	-282.529	0
Annoncering	-46.528	0
	<u>-329.057</u>	<u>0</u>

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
Værdiregulering af grunde og bygninger	18.762.500	0
	<u>18.762.500</u>	<u>0</u>

4. Andre finansielle indtægter

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
Renteindtægter, debitorer	6.299	0
	<u>6.299</u>	<u>0</u>

5. Øvrige finansielle omkostninger

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
Renteudgifter, dividende lån Kappa Holding ApS	-2.357.377	0
Valutakursregulering	-933	0
Diverse	-3.314	0
	<u>-2.361.624</u>	<u>0</u>

6. Skat af årets resultat

	1/1-31/12 2017 kr.	14/9-31/12 2016 kr.
Aktuel skat	-4.195.684	-600.125
Regulering af udskudt skat	-4.127.750	0
	<u>-8.323.434</u>	<u>-600.125</u>

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Kostpris primo	135.500.000	135.500.000
Tilgang	60.500.000	0
Kostpris ultimo	<u>196.000.000</u>	<u>135.500.000</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets værdiregulering	18.762.500	0
Værdiregulering ultimo	<u>18.762.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>214.762.500</u>	<u>135.500.000</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 udgør 221.050.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 35.880.900 kr.

8. Registreret kapital mv.

	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á 1 kr.	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Der har ikke været bevægelse på anpartskapitalen siden selskabets stiftelse pr. 14.09.2016.

9. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat fordeler sig således:	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Ejendom	4.127.750	0
	<u>4.127.750</u>	<u>0</u>

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

	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Skyldig merværdiafgift	1.386.119	925.463
Øvrige skyldige omkostninger	25.000	20.000
Periodeafgrænsningsposter	1.825.874	0
	<u>3.236.993</u>	<u>945.463</u>

11. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens værdi er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator og finansieringskilde ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravene, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens værdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige og realistiske, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte værdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf den væsentligste er fastsættelse af ejendommens værdi.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens værdi.