

# **Kappa Properties 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 Properties ApS  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr: 38007564  
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 Properties 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 Daniélsson

Paul Edward Embleton

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kappa Properties ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappa Properties 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. 2.721.451.

Egenkapitalen udgør kr. 3.890.885 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).

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:

### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift og vedligeholdelse.

### 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 administrationselskab. Aktuel og udskudt skat afsættes i regnskabet efter fuld fordelingsmetode.

## Balancen:

### Investeringsjendomme

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

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at investeringsejendommenes 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 .....		362.107	565.312
Andre driftsindtægter .....		2.522.234	0
Ejendomsomkostninger .....	1	-565.291	-321.875
Administrationsomkostninger .....	2	-151.895	-93.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	3	1.552.071	715.590
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.719.226</b>	<b>865.733</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.719.226</b>	<b>865.733</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	25.004	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.744.230</b>	<b>865.733</b>
Skat af årets resultat .....	5	-1.022.779	-190.461
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.721.451</b>	<b>675.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	15.000.000
Overført resultat .....		2.721.451	-14.324.728
<b>I alt .....</b>		<b>2.721.451</b>	<b>675.272</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		2.300.000	7.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>2.300.000</b>	<b>7.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.300.000</b>	<b>7.050.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	10.319.817
Andre tilgodehavender .....		1.656.980	99.612
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.656.980</b>	<b>10.419.429</b>
Likvide beholdninger .....		1.420.998	6.853.458
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.077.978</b>	<b>17.272.887</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.377.978</b>	<b>24.322.887</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	50.000	50.000
Overført resultat .....		3.840.885	8.325.272
Forslag til udbytte .....		0	15.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.890.885</b>	<b>23.375.272</b>
Deposita .....		0	146.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>146.058</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		164.328	153.374
Skyldig selskabsskat .....		1.213.240	190.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	109.525	457.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.487.093</b>	<b>801.556</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.487.093</b>	<b>947.615</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.377.978</b>	<b>24.322.887</b>

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

<b>Driftsomkostninger</b>	<b>1/1-31/12 2017 kr.</b>	<b>14/9-31/12 2017 kr.</b>
Ejendomsskat	-55.928	-58.814
Forsikring	-150.618	-70.762
Vedligeholdelse	-263.530	-125.288
Forbrugsudgifter	-25.288	-67.011
Udlejningsomkostninger	-55.527	0
Annoncering	-14.400	0
	<b>-565.291</b>	<b>-321.875</b>

## 2. Administrationsomkostninger

<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>1/1-31/12 2017 kr.</b>	<b>14/9-31/12 2016 kr.</b>
Administrationsvederlag	-48.976	-57.275
Revision og regnskabsmæssig assistance	-71.000	-25.000
Advokatbistand	-16.650	-3.872
Rejse- og mødeudgifter	-11.488	-3.675
Diverse	-3.781	-3.471
	<b>-151.895</b>	<b>-93.293</b>

## 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

<b>Værdiregulering af investeringsejendomme, netto</b>	<b>1/1-31/12 2017 kr.</b>	<b>14/9-31/12 2016 kr.</b>
Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme	2.456.838	3.115.590
Værdiregulering af ejendomme	-907.767	-2.400.000
	<b>1.549.071</b>	<b>715.590</b>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster, netto	1/1-31/12	14/9-31/12
	2017	2016
	kr.	kr.
Renteindtægter, i øvrigt	25.208	0
Finansielle indtægter, i alt	25.208	0
Diverse	-204	0
Finansielle omkostninger, i alt	-204	0
	25.004	0

#### 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1/1-31/12	14/9-31/12
	2017	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	-1.022.779	-190.461
	-1.022.779	-190.461

#### 6. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	31.12.2017	31.12.2016
	kr.	kr.
Kostpris primo	9.450.000	22.700.000
Tilgang	904.767	0
Afgang	-4.750.000	-13.250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.604.767</b>	<b>9.450.000</b>
Værdiregulering	-2.400.000	0
Årets værdiregulering	-907.767	-2.400.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-3.307.767</b>	<b>-2.400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.300.000</b>	<b>7.050.000</b>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 udgør 12.526.700 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.624.600 kr.

## 7. Registreret kapital mv.

Anpartskapital	31.12.2017 kr.	31.12.2016 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Skyldig merværdiafgift	0	457.721
Øvrige skyldige omkostninger	109.525	0
	<u>109.525</u>	<u>457.721</u>

## 9. Oplysning om usikkerhed om going concern

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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 gælden-de 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.

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Der påhviler de overtagne ejendomme eventualforpligtelser i relation til momsreguleringsforpligtelser gengivet nedenfor:		
Bakkevej 1, 3, og 5, 6261 Bredebro, matr.nr. 600, 639, 921	202.704	183.926
	<u>202.704</u>	<u>183.926</u>

Kappa Properties ApS er sambeskattet med A/S af 14/6 1995 (administrationsselskab). 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 indkomstkatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet. Ved udnyttelse af underskud i koncernselskaberne er administrationsselskabet 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 administrationsselskabet. Ved modtagelse af betaling for underskudsudnyttelsen overtager administrationsselskabet hæftelsen. Der er ikke skyldige selskabsskatter i administrationsselskabet pr. 31. december 2017.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.