

# **Kappa Properties ApS**

Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Årsrapport  
14. september 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/03/2017**

**Teis Gullitz Wormslev**  
**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

Telefonnummer: 96105337

e-mailadresse: pel@difko.dk

CVR-nr: 38007564

Regnskabsår: 14/09/2016 - 31/12/2016

**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 14. september 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. september 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/03/2017

## Direktion

Niels Troen

## Bestyrelse

Niels Troen

Ari Daniélsson

Paul Edward Embleton

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kappa Properties ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappa Properties ApS for regnskabsåret 14. september 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. september 2016 - 31. december 2016 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, 24/03/2017

Thomas Hjortkjær Petersen  
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. 0,68 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabet har foreslået udbytte på 15 mio.kr., hvilket der pr. 31. december 2016 ikke er likvide midler i selskabet til at servicere. Selskabets ejere har derfor afgivet en tilbagetrædelseserklæring, hvorved mellemværendet alene udbetales i takt med, at der genereres likviditet fra selskabets drift, hvormed udlodningen efter ledelsens vurdering er forsvarlig. Beslutning om udlodning foreslås som led i en langfristet låneaftale i moderselskabet for koncernens selskaber i forbindelse med erhvervelsen af ejendommene.

Egenkapitalen efter foreslået udbytte udgør kr. 23 mio. kr. pr. 31.12.2016.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for 2017.

# 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:

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommene måles til markedsværdi og værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommene 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 14. sep 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
Nettoomsætning .....		565.311
Ejendomsomkostninger .....	1	-321.875
Administrationsomkostninger .....	2	-93.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	3	715.590
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>865.733</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>865.733</b>
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>865.733</b>
Skat af årets resultat .....	4	-190.461
<b>Årets resultat .....</b>		<b>675.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		15.000.000
Overført resultat .....		-14.324.728
<b>I alt .....</b>		<b>675.272</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		7.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>7.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.050.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		10.319.817
Andre tilgodehavender .....		99.612
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>10.419.429</b>
Likvide beholdninger .....		6.853.458
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>17.272.887</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>24.322.887</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	50.000
Overført resultat .....		8.325.272
Forslag til udbytte .....		15.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>23.375.272</b>
Deposita .....		146.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>146.058</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		611.096
Skyldig selskabsskat .....		190.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>801.557</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>947.615</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>24.322.887</b>

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>14/9-31/12</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>Driftsomkostninger</b>	
Ejendomsskat	-58.814
Forsikring	-70.762
Vedligeholdelse	-125.288
Forbrugsafgifter	-67.011
<b>I alt</b>	<b>-321.875</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>14/9-31/12</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>	
Administrationsvederlag	-57.275
Revision og regnskabsmæssig assistance	-25.000
Advokatbistand	-3.872
Rejse- og mødeudgifter	-3.675
Diverse	-3.472
<b>I alt</b>	<b>-93.293</b>

## 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>14/9-31/12</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme, netto</b>	
Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme	3.115.590
Værdiregulering af ejendomme	-2.400.000
<b>I alt</b>	<b>715.590</b>

**4. Skat af årets resultat**

	<b>14/9-31/12 2016 kr.</b>
<b>Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	-190.461
<b>I alt</b>	<b>-190.461</b>

**5. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>14/9-31/12 2016 kr.</b>
<b>Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 14.09.16	22.700.000
Årets afgang	-13.250.000
<b>Kostpris 31.12.16</b>	<b>9.450.000</b>
Værdiregulering 14.09.16	0
Årets værdiregulering	-2.400.000
<b>Værdiregulering 31.12.16</b>	<b>-2.400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.16</b>	<b>7.050.000</b>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 udgør 26.206.700 kr. (kontant)  
heraf grundværdi 4.649.900 kr.

**6. Registreret kapital mv.**

Aktie-/anpartskapitalen består af 50.000 aktier a 1 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.16	50.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>

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

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

	14/9-31/12 2016 kr.
<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>	
Der påhviler de overtagne ejendomme eventualforpligtelser i relation til momsreguleringsforpligtelser gengivet nedenfor	183.926
Bakkevej 1, 3 og 5, 6261 Bredebro, matr. nr. 600, 639, 921 Bredebro, Brede	
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>183.926</b>

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 underskudsbenyttelsen overtager administrationsselskabet hæftelsen. Der er ikke skyldig selskabsskatter i administrationsselskabet pr. 31. december 2016. Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.