

Kappa Properties ApS

Merkurvej 1K 7., 7400 Herning

CVR-nr./CVR no. 38 00 75 64

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2020

Annual report

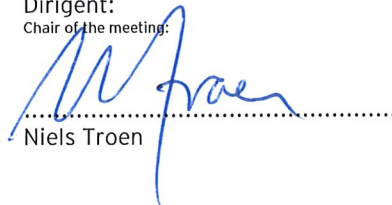
for the year 1 January - 31 December 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 19 April 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:



.....
Niels Troen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





Indhold

Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	10
Resultatopgørelse Income statement	10
Balance Balance sheet	11
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	13
Noter Notes to the financial statements	14



Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kappa Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. april 2021

Herning, 19 April 2021

Direktion:/Executive Board:

Niels Troen
direktør/CEO

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Kappa Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Bestyrelse/Board of Directors:

Arl Danielsson
formand/Chair

Paul Edward Embleton

Niels Troen

Erik Harding Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Kappa Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappa Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

To the shareholders of Kappa Properties ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Kappa Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 årsregnskabet

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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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, den 19. april 2021

Copenhagen, 19 April 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Kappa Properties ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

Merkurvej 1K 7., 7400 Herning

CVR-nr./CVR no.

38 00 75 64

Stiftet/Established

14. september 2016/14 September 2016

Hjemstedskommune/Registered office

Herning

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Ari Danielsson, formand/Chairman

Paul Edward Embleton

Niels Troen

Erik Harding Madsen

Direktion/Executive Board

Niels Troen, Direktør/CEO

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er investering i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold. For en beskrivelse af centrale forudsætninger om indregning til dagsværdi pr. 31. december 2020 samt følsomhedsanalyse af usikkerheden ved beregningen af dagsværdien henvises til note 5 og 6. I det COVID-19 pandemien forsat er igang, forbliver usikkerheden over dens omfang, varighed og deraf følgende økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser ukendt, og regeringen forsætter med at vurdere og gennemføre tiltag i forbindelse hermed. I Danmark, kan vi se et stort antal transaktioner på markedet, som viser at COVID-19 ingen væsentlig påvirkning har på efterspørgsel eller tilførelse af kapital vedrørende investeringsejendomme. På baggrund af disse transaktioner, centrale forudsætninger og skøn, der er anvendt i værdiansættelsen, vurderes det at der ikke er nogen væsentlig usikkerhed relateret til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 negativ med 10,9 mio. kr. Selskabets gældsforpligtelse udgør 35 mio. kr. For at sikre selskabets fortsatte drift, har det ultimative moderselskab afgivet støtteerklæring.

Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 539 t.kr. mod et underskud på 13.763 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på 10.908 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Business review

The primary activities of the company is to buy, rent and sell properties located in Denmark, including activities related to this.

Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions. For a description of significant assumptions for the fair value recognition as 31 December 2020 and a sensitivity analysis of the uncertainties in the calculation of fair value, please refer to note 5 and 6. As the COVID-19 pandemic is ongoing, uncertainties remain over its extent, duration and consequential economic and business impacts, and governments continue to assess and implement measures in response to the pandemic. Within Denmark, we can see a high number of transactions in the market that demonstrate there is not a significant impact on interest in or allocation of capital to investment properties due to COVID-19. From these transactions and our assessment of the key judgements and estimates used in the property valuations, we do not note any significant valuation uncertainty relating to the investment properties.

Unusual matters having affected the financial statements

Going concern

The company's equity is negative with DKK 10,9 mill. Total liabilities amounts to DKK 35 mill. to ensure the company's ongoing activities. The ultimate mother company have declared a letter of support.

Reference is made to note 2 for more details.

Financial review

The income statement for 2020 shows a loss of DKK 539 thousand against a loss of DKK 13,763 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows a negative equity of DKK 10,908 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.



Ledelsesberetning

Management's review

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.637.433	1.290.445
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-910.000	-3.952.931
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	727.433	-2.662.486
	Profit/loss before net financials		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-197.082	-10.022.212
	Income from investments in group enterprises		
3	Finansielle indtægter	283	1.072
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-1.130.274	-1.193.978
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-599.640	-13.877.604
	Profit/loss before tax		
5	Skat af årets resultat	60.785	114.116
	Tax for the year		
	Årets resultat	-538.855	-13.763.488
	Profit/loss for the year		
	 Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-538.855	-13.763.488
	Retained earnings/accumulated loss		
		-538.855	-13.763.488

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	25.590.000	27.750.000
	Investment property		
		<u>25.590.000</u>	<u>27.750.000</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
	Investments in group enterprises		
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.590.000</u>	<u>27.750.000</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	60.785	114.116
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	191.190	318.903
	Other receivables		
		<u>251.975</u>	<u>433.019</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.589.640</u>	<u>4.543.581</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.841.615</u>	<u>4.976.600</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>32.431.615</u>	<u>32.726.600</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Share capital		
	Overført resultat	-10.957.755	-10.772.783
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	-10.907.755	-10.722.783
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
8	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.322.376	8.479.176
	Provision, investments in group enterprises		
	Hensatte forpligtelser i alt	8.322.376	8.479.176
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.225.495	21.404.267
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttet virksomheder	12.737.549	11.747.834
	Debt to related companies		
	Deposita	211.813	384.840
	Deposits		
		33.174.857	33.536.941
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.191.915	1.046.681
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.945	310.177
	Trade payables		
	Anden gæld	401.277	76.408
	Other payables		
		1.842.137	1.433.266
	Gældsforpligtelser i alt	35.016.994	34.970.207
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	32.431.615	32.726.600
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift
Going concern uncertainties
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 11 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	50.000	-2.516.445	-2.466.445
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v. Additions on merger/corporate acquisition	0	3.964.115	3.964.115
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-13.763.488	-13.763.488
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	1.543.035	1.543.035
Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	50.000	-10.772.783	-10.722.783
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-538.855	-538.855
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	353.883	353.883
Egenkapital 31. december 2020 Equity at 31 December 2020	50.000	-10.957.755	-10.907.755

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Kappa Properties ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder-virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det af-talte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og er indregnet i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

The annual report of Kappa Properties ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Effective from the financial year 2020, the Company has implemented amending act no. 1716 of 27 December 2018 to the Danish Financial Statements Act. The implementation of the amending act has not affected the Company's accounting policies on recognition and measurement of assets and liabilities but has solely entailed a requirement for further disclosures. The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

Income statement

Revenue

Revenue comprise rental income and is recognized in the income statement. Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Gross profit

The items revenue, other operating income, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, bad debts, etc.

Profit/loss from investments in subsidiaries

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries.

The item includes dividend received from subsidiaries.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balance sheet

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investments in subsidiaries

Equity investments in subsidiaries and associates are measured according to the equity method.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

The cost is adjusted by shares of profit/loss after tax calculated in accordance with the Group's accounting policies less or plus unrealised intra-group gains/losses.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deduced from the carrying amount.

Equity investments in subsidiaries measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift Going concern uncertainties

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 negativ med 10,9 mio. kr. Selskabets gældsforpligtelse udgør 35 mio. kr. For at sikre selskabets fortsatte drift, har det ultimative moderselskab afgivet støtteerklæring.

The company's equity is negative with DKK 10,9 mill. Total liabilities amounts to DKK 35 mill. to ensure the company's ongoing activities. The ultimate mother company have declared a letter of support.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2020	2019
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.072
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	283	0
Other financial income		
	283	1.072
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	539.804	441.261
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	590.470	752.717
Other financial expenses		
	1.130.274	1.193.978
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-16.671	-114.116
Estimated tax charge for the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-44.114	0
Tax adjustments, prior years		
	-60.785	-114.116
6 Materielle anlægsaktiver		
Property, plant and equipment		
		Investerings- ejendomme Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2020		34.161.734
Cost at 1 January 2020		
Afgange		-1.349.390
Disposals		
Kostpris 31. december 2020		32.812.344
Cost at 31 December 2020		
Opskrivninger 1. januar 2020		-6.411.734
Revaluations at 1 January 2020		
Årets værdireguleringer		-910.000
Value adjustments for the year		
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		99.390
Reversal of accumulated revaluation of disposals		
Opskrivninger 31. december 2020		-7.222.344
Revaluations at 31 December 2020		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		25.590.000
Carrying amount at 31 December 2020		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendomme

Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter DCF-model

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,5% og 6,73% med et gennemsnit på 7,13% for 2020. Afkastkravene var tilsvarende sidste år.

Nedenstående centrale forudsætninger er grundlaget for værdiansættelsen af ejendommene på 25.590 t.kr.

- ▶ Budget periode: 5 år
- ▶ Husleje pr kvm: 699 kr.
- ▶ Ejendomsomkostninger inkl. vedligeholdelse pr kvm: 118 kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.590 t.kr. pr. 31/12 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 893 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 959 t.kr.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the years, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a DCF-model.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is the average yield requirement of 7,5% og 6,73% with a average of 7,13% for 2020. All yields was at the same level as last year.

The assumptions below are based on the total value of T.DKK 25,590

- ▶ Budget period: 5 years
- ▶ Rent per sqm: DKK 699
- ▶ Operating and maintenance expenses per sqm: DKK 118

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2020 is T.DKK 25,590. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of T.DKK 893. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of T.DKK 959.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Finansielle anlægsaktiver Investments

DKK	Kapitalandele i dattervirksomhe der Investments in group enterprises
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	1
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	1
Værdireguleringer 1. januar 2020 Value adjustments at 1 January 2020	-1
Årets resultat Profit/loss for the year	-197.082
Egenkapitalregulering Changes in equity	353.883
Hensættelse Transferred to liabilities	-156.801
Værdireguleringer 31. december 2020 Value adjustments at 31 December 2020	-1
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 Carrying amount at 31 December 2020	0

Af den samlede regnskabsmæssige værdi, er negative indre værdier i dattervirksomheder på 8.322 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

Of the total carrying amount, negative net assets in group entities, T.DKK 8,322, have been recognised under provisions.

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Dattervirksomheder Subsidiaries					
RSE A/S	Aktieselskab	Herning	100,00 %	-8.322.376	-197.082

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 Langfristede gældsforpligtelser
 Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 15.663 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, T.DKK 15,663 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

DKK	Gæld i alt 31/12 2020 Total debt at 31/12 2020	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter	21.415.888	1.190.393	20.225.495	15.451.338
Mortgage debt				
Gæld til tilknyttet virksomheder	12.739.071	1.522	12.737.549	0
Debt to related companies				
Deposita	211.813	0	211.813	211.813
Deposits				
	<u>34.366.772</u>	<u>1.191.915</u>	<u>33.174.857</u>	<u>15.663.151</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser
 Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for A/S AF 14/6 1995, CVR-nr. 15 50 35 48, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The Company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation taxes.

Corporation taxes within the joint taxation appear in the annual report for A/S of 14/6 1995, CVR no. 15 50 35 48, to which reference is made. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.

11 Sikkerhedsstillelser
 Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 32.919 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 25.590 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for at total amount of T,DKK 32,919. The total carrying amount of these assets is T.DKK 25,590.