

## Årsrapport for 2025

Ejendomsselskabet Kappa ApS  
Lilleringvej 44, 8462 Harlev J  
CVR-nr. 45 32 78 33

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Rune Hell Granholm  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 5. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Kappa 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 24. marts 2026

### Direktion

Rune Hell Granholm  
direktør  
**Revisions-Partner**  
- viden til vækst

Jesper Bach Nyborg  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kappa ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kappa ApS for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet som følge af årets resultat har tabt kapitalen, men at det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres gennem fremtidige overskud hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skanderborg, den 24. marts 2026

Revisions-Partner I/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr. 69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg  
Registeret revisor  
mne34442  
**Revisions-Partner**  
- viden til vækst

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kappa ApS  
Lilleringvej 44  
8462 Harlev J

CVR-nr.: 45327833

Regnskabsperiode: 5. januar - 31. december 2025

Stiftet: 5. januar 2025

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Regnskabsklasse Regnskabsklasse B

Hjemsted: Harlev J

### Direktion

Rune Hell Granholm, direktør  
Jesper Bach Nyborg, direktør

### Revisor

Revisions-Partner I/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 69305210  
Adelgade 108  
8660 Skanderborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 20.926, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 19.074.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har som følge af årets resultat tabt selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via egen indtjening. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen sikret den nødvendige likviditet til de kommende 12 måneders drift, hvorfor selskabet har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kappa ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2025 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 40 år

## Anvendt regnskabspraksis

Restværdi: 0%

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 5. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.681</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-9.546</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>99.135</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-125.964</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-26.829</b>
Skat af årets resultat	2	<u>5.903</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-20.926</u></u></b>
Overført resultat		<u>-20.926</u>
		<b><u><u>-20.926</u></u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>
		kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>9.840.323</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.840.323</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.840.323</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		911.203
Andre tilgodehavender		2.807.003
Udskudt skatteaktiv		5.903
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.721</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.750.830</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.309.714</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.060.544</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>14.900.867</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-20.926</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.074</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.742.583
Gæld til kreditinstitutter		<u>2.456.226</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>9.198.809</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	540.937
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.072
Anden gæld		<u>4.736.975</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.682.984</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.881.793</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.900.867</u></b>
Personaleomkostninger	4	
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 5. januar 2025	40.000	0	40.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-20.926</u>	<u>-20.926</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-20.926</u></b>	<b><u>19.074</u></b>

## Noter

	2025
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	125.964
	<u>125.964</u>

<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-5.903
	<u>-5.903</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	5. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.008.520	265.937	5.734.435
Gæld til kreditinstitutter	0	2.731.226	275.000	1.407.958
	<u>0</u>	<u>9.739.746</u>	<u>540.937</u>	<u>7.142.393</u>

### 4 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
---	----------

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af årets resultat tabt selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via egen indtjening. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen sikret den nødvendige likviditet til de kommende 12 måneders drift, hvorfor selskabet har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### 6 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for RG Stålbyg ApS' mellemværende med Sparekassen Kronjylland har selskabet afgivet kaution.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.008, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.840.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.750, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør tkr. 0.

Banken har stillet krav om stillerhed i selskabets kontante indestående, hvor der er givet pant i et beløb på t.kr. 975 pr. 31. december 2025.