

# KAPITTEL 3 EIENDOM ApS

Kertemindevej 11  
8940 Randers SV

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2017**

---

**Tor Henry Hansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KAPITTEL 3 EIENDOM ApS

Kertemindevej 11

8940 Randers SV

e-mailadresse: jbr@revision-pa.dk

CVR-nr: 34621055

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S, Registrerede Revisorer

Sct. Mortens Gade 4

8900 Randers C

DK Danmark

CVR-nr: 18743396

P-enhed: 1003544292

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kapittel 3 Eiendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31/05/2017

## Direktion

Tor Henry Hansen

## Bestyrelse

Kari Næss Fuglestein

Tor Henry Hansen

Tor Fuglestein

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Kapitell 3 Eiendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kapitell 3 Eiendom ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 08/06/2017

Jan Brask  
registreret revisor HD, FSR - danske revisorer  
Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S, Registrerede Revisorer  
CVR: 18743396

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets tidligere lejer af ejendommen indstillede driften, forrige regnskabsår, og da der i 2016 ikke har vist sig en køber til ejendommen eller en anden lejer, har selskabet således ikke haft drifts-/lejeindtægter i regnskabsåret. Årets resultat, er af anførte årsag, utilfredsstillende.

Moderselskabet Modima Holding AS, Norge, har tilkendegivet, at det vil tilsikre, at selskabet får den fornødne likviditet i hele 2017 til, at selskabet kan fortsætte driften til, at ejendommen enten er lejet ud igen eller solgt.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen svarende til perioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger                    50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultat-opgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, normalt, svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-73.023</b>	<b>-84.528</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-73.023</b>	<b>-84.528</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	256.153
Øvrige finansielle omkostninger .....		-9.739	-104.296
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-82.762</b>	<b>67.329</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-82.762</b>	<b>67.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-82.762	67.329
<b>I alt .....</b>		<b>-82.762</b>	<b>67.329</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		1.980.380	1.980.380
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.980.380</b>	<b>1.980.380</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.980.380</b>	<b>1.980.380</b>
Andre tilgodehavender .....		17.194	10.114
Periodeafgrænsningsposter .....		75.200	57.700
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>92.394</b>	<b>67.814</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>92.394</b>	<b>67.814</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.072.774</b>	<b>2.048.194</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	100.000
Overført resultat .....		-87.813	-5.051
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.187</b>	<b>94.949</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.728.703	1.705.265
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.728.703</b>	<b>1.705.265</b>
Gæld til banker .....		308	699
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		35.300	63.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		296.276	183.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>331.884</b>	<b>247.980</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.060.587</b>	<b>1.953.245</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.072.774</b>	<b>2.048.194</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.980.380</u></b>

Ejendommen har ikke været ibrugtaget i 2016, og har dermed ikke undergået slid og værdiforringelse. Der er for indeværende regnskabsår, i naturlig konsekvens heraf, ej foretaget afskrivninger på bygningerne. Ejendommen er endvidere sat til salg til en højere værdi end den bogførte værdi.

Offentlig ejendomsværdi 31. december 2016 kr. 3.250.000

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Besidde og udlejning af ejendom

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen