

KAPITTEL 3 EIENDOM ApS

Kertemindevej 11
8940 Randers SV

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2018

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

CVR-nr: 34621055
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S, Registrerede Revisorer
Sct. Mortens Gade 4
8900 Randers C
DK Danmark
CVR-nr: 18743396
P-enhed: 1003544292

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Kapittel 3 Eiendom 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017.

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

Randers, den 21/06/2018

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 fortsat opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kapittel 3 Eiendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kapittel 3 Eiendom ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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, 21/06/2018

Jan Brask , mne2433
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 resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 udviser et resultat på kr. -101.046, og selskabets balance pr. 31.12.2017 udviser en balancesum på kr. 2.120.387, og en egenkapital på kr. -88.860.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets tidligere lejer af ejendommen indstillede driften, og da der 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 tilsikre, at selskabet får den fornødne likviditet i hele 2018 til, at selskabet kan fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabets ejendom er blevet solgt pr. den 1. juni 2018, hvorved selskabets kapital er blevet reetableret. Derudover er der 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. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-85.493	-73.023
Resultat af ordinær primær drift		-85.493	-73.023
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-15.553	-9.739
Ordinært resultat før skat		-101.046	-82.762
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-101.046	-82.762
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-101.046	-82.762
I alt		-101.046	-82.762

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		1.980.380	1.980.380
Materielle anlægsaktiver i alt	1	1.980.380	1.980.380
Anlægsaktiver i alt		1.980.380	1.980.380
Andre tilgodehavender		32.112	17.194
Periodeafgrænsningsposter		96.474	75.200
Tilgodehavender i alt		128.586	92.394
Likvide beholdninger		11.421	0
Omsætningsaktiver i alt		140.007	92.394
Aktiver i alt		2.120.387	2.072.774

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		-188.860	-87.813
Egenkapital i alt		-88.860	12.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.806.693	1.728.703
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.806.693	1.728.703
Gæld til banker		0	308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.003	35.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		351.551	296.276
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		402.554	331.884
Gældsforpligtelser i alt		2.209.247	2.060.587
Passiver i alt		2.120.387	2.072.774

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

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

Ejendommen har ikke været ibrugtaget i 2017, 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 2017 kr. 3.250.000

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen