

# **KAPITTEL 3 EIENDOM ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/07/2015**

---

**Tor Henry Hansen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KAPITTEL 3 EIENDOM ApS  
Kertemindevej 11  
8940 Randers SV

CVR-nr: 34621055  
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 14/07/2015

## Direktion

Tor Henry Hansen

## Bestyrelse

Kari Næss Fuglestein

Tor Henry Hansen

Tor Fuglestein

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KAPITTEL 3 EIENDOM ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KAPITTEL 3 EIENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 14/07/2015

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejer af ejendommen har indstillet driften i løbet af regnskabsåret, hvorved årets lejeindtægt er betydelig lavere end året før. 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 2015 til, at selskabet kan fortsætte driften til, at ejendommen enten er lejet ud igen eller solgt.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultat-opgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 24,5 %

**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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-29.112</b>	<b>159.596</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-33.700	-33.700
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-62.812</b>	<b>125.896</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-56.316	-47.510
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-119.128</b>	<b>78.386</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-119.128</b>	<b>78.386</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-119.128</b>	<b>78.386</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-119.128	78.386
<b>I alt .....</b>		<b>-119.128</b>	<b>78.386</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		1.980.380	1.788.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.980.380</b>	<b>1.788.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.980.380</b>	<b>1.788.250</b>
Andre tilgodehavender .....		5.582	218.386
Periodeafgrænsningsposter .....		35.650	11.300
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>41.232</b>	<b>229.686</b>
Likvide beholdninger .....		11.891	4.052
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>53.123</b>	<b>233.738</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.033.503</b>	<b>2.021.988</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	100.000
Overført resultat .....		-72.378	46.750
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>27.622</b>	<b>146.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		886.270	950.351
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		902.118	786.240
Anden gæld .....			0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.788.388</b>	<b>1.736.591</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		67.000	55.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		50.557	68.981
Anden gæld .....		99.936	14.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>217.493</b>	<b>138.647</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.005.881</b>	<b>1.875.238</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.033.503</b>	<b>2.021.988</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	100.000	46.750	0	146.750
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-119.128	0	-119.128
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>-72.378</b>	<b>0</b>	<b>27.622</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	953.270	-67.000	886.270	699.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	902.118	0	902.118	902.000
	<b>1.855.388</b>	<b>-67.000</b>	<b>1.788.388</b>	<b>1.601.000</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Besidde og udlejning af ejendom

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 972 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 1.980 tkr.