

CAPSCAN ApS

Energivej 13
2750 Ballerup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/04/2019

Palle Haastrup
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

CAPSCAN ApS

Energivej 13

2750 Ballerup

Telefonnummer: 61290900

e-mailadresse: capscan@capscan.dk

CVR-nr: 10131146

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 193, st th

2650 Hvidovre

DK Danmark

CVR-nr: 26624479

P-enhed: 1009128049

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for CAPSCAN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ballrup, den 23/04/2019

Direktion

Palle Sten Haastrup

Kirsten Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Capscan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capscan ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 opstillingen 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.

Hvidovre, 23/04/2019

Anni Jytte Corvenius Foli , mne2691

Registreret revisor

AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 26624479

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har ligesom tidligere år bestået af investeringsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

For Capscan ApS har året 2018, været et bedre år end 2017, med stigende udlejning. Det vurderes at udlejningsmarkedet nu er vendt i opadgående retning.

Udlejningsprocenterne har været stigende, selvom én af ejendommene fortsat er utilfredsstillende ved årets udgang. Anstrengelser for at forbedre situationen fortsættes ihærdigt, og markedet har været stigende i 2018 og i begyndelsen af 2019.

Udsigterne for 2019

For 2019 er udsigterne til nyudlejning bedre end for 2018, idet der spores en forbedring i markedet. For 2019 forventes et positivt resultat af den ordinære drift.

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af rapporten.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af rapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om måling indregning og måling

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 ressourcer 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 en oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Selskabet udgiftsfører alle software og programmeringsopgaver i det år hvor udgiften afholdes. Der foretages således ikke aktivering af software.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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 godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Vurderingerne for 2018 vurderes at være udtryk for aktuel dagsværdi. Dette svarer til et gennemsnitligt afkast på omkring 7,5 %, hvilket vurderes realistisk i det nuværende marked for investeringsejendomme. Nettojusteringer er medtaget i resultatopgørelsen og ført på reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

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 individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå 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 selskabets kreditstyringspolitik. 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital – udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med 22%, og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		6.222.107	3.674.850
Personaleomkostninger	1	-419.131	-211.470
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift			3.463.380
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-876.375	-901.077
Ordinært resultat før skat		-4.926.601	2.562.303
Skat af årets resultat	2	-1.084.490	-564.058
Årets resultat		3.842.111	1.998.245
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.842.111	1.998.245
I alt		3.842.111	1.998.245

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		77.865.000	77.865.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	77.865.000	77.865.000
Anlægsaktiver i alt		77.865.000	77.865.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		923.816	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		923.816	0
Likvide beholdninger		517.756	879.012
Omsætningsaktiver i alt		1.441.572	879.012
Aktiver i alt		79.306.572	78.744.012

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.472.000	1.472.000
Overført resultat		35.327.233	31.485.122
Egenkapital i alt		36.799.233	32.957.122
Hensættelse til udskudt skat		4.111.712	3.614.314
Hensatte forpligtelser i alt		4.111.712	3.614.314
Gæld til realkreditinstitutter		22.634.094	27.066.106
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.600.519	9.193.706
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	32.234.613	36.259.812
Gæld til realkreditinstitutter		3.120.579	3.374.065
Skyldig selskabsskat		587.092	94.204
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.453.343	2.444.495
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.161.014	5.912.764
Gældsforpligtelser i alt		38.395.627	42.172.576
Passiver i alt		79.306.572	78.744.012
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	170.592	170.592
Pensionsbidrag	2.672	2.672
Andre omkostninger til social sikring	38.206	38.206
I alt	211.470	211.470

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	587.092	94.204
Ændring af udskudt skat	497.398	469.854
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
I alt	1.084.490	564.058

3. Materielle anlægsaktiver i alt

INVESTERINGSEJENDOMME	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris primo	99.751.169	99.751.169
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	99.751.169	99.751.169
Opskrivninger til dagsværdi primo	0	0
Tilbageførsel ved salg	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivning til dagsværdi primo	-21.886.169	-21.886.169
Årets regulering	0	0
Nedskrivninger ultimo	-21.886.169	-21.886.169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.865.000	77.865.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	25.754.673	3.120.579	22.634.094	11.659.817
Kapitalejere	9.600.519	0	9.600.519	9.600.519
	35.355.192	3.120.579	32.234.613	21.260.336

5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdien af selskabets ejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastorienterede metode. Forrentningen af ejendommene udgør ca. 7,5% hvilket er lidt større end forrentningen på tilsvarende ejendomme og stemmer overens med forventningerne.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstitutter

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pant i grunde og bygninger for i alt kr. 60.396.540. Bogført værdi af grunde og bygninger andrager pr. 31/12-2018 kr. 77.865.000.

Pengeinstitutter

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve for i alt kr. 62.387.719.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	2