

CAPSCAN ApS

Energivej 13
2750 Ballerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/05/2017

Palle Haastrup
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

CAPSCAN ApS

Energivej 13

2750 Ballerup

Telefonnummer: 61290900

CVR-nr: 10131146

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

Revisor

AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Englandsvej 358

2770 Kastrup

DK Danmark

CVR-nr: 26624479

P-enhed: 1009128049

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Capscan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

I overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning er årsrapporten ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 10/05/2017

Direktion

Palle Sten Haastrup
direktør

Kirsten Rasmussen
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Capscan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capscan 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 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.

Kastrup, 10/05/2017

Anni Foli

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 2016, været et nogenlunde rimeligt år, dog med fortsat fraflytning blandt kunderne i erhvervsejendommene.

Udlejningsprocenten på i sær én af ejendommene er utilfredsstillende ved årets udgang. Anstrengelser for at forbedre situationen fortsættes ihærdigt, og markedet har været stigende i 2016 og i begyndelsen af 2017.

Udsigterne for 2017

For 2017 er udsigterne til nyudlejning bedre end for 2016, idet der spores en forbedring i markedet. For 2017 forventes et positivt resultat af den ordinære drift.

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 2016 vurderes at være udtryk for aktuel dagsværdi. Dette svarer til et gennemsnitligt afkast på omkring 7 %, 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. 12.900 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 diskonteringsrentesats 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		4.810.194	2.232.590
Personaleomkostninger	1	-190.850	-112.769
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.000.000	0
Resultat af ordinær primær drift		2.619.344	2.119.821
Andre finansielle indtægter		0	357
Øvrige finansielle omkostninger		-881.249	-967.052
Ordinært resultat før skat		1.738.095	1.153.126
Skat af årets resultat	2	-374.899	-81.139
Årets resultat		1.363.196	1.071.987
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			0
Overført resultat		1.363.196	1.071.987
I alt		1.363.196	1.071.987

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		77.865.000	79.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	77.865.000	79.800.000
Anlægsaktiver i alt		77.865.000	79.800.000
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt			0
Likvide beholdninger		885.726	150.965
Omsætningsaktiver i alt		885.726	150.965
Aktiver i alt		78.750.726	79.950.965

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.472.000	1.472.000
Overført resultat		29.486.877	28.123.681
Egenkapital i alt		30.958.877	29.595.681
Hensættelse til udskudt skat		3.144.460	2.846.737
Hensatte forpligtelser i alt		3.144.460	2.846.737
Gæld til realkreditinstitutter		30.742.253	34.195.792
Kreditinstitutter i øvrigt		356.417	1.175.104
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.059.912	6.678.213
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	39.158.582	42.049.109
Gæld til realkreditinstitutter		3.406.295	3.387.401
Skyldig selskabsskat		77.176	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.005.336	2.072.037
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.488.807	5.459.438
Gældsforpligtelser i alt		44.647.389	47.508.547
Passiver i alt		78.750.726	79.950.965

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.472.000	28.123.681	29.595.681
Årets resultat		1.363.196	1.363.196
Egenkapital, ultimo	1.472.000	29.486.877	30.958.877

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	162.712	88.685
Pensionsbidrag	2.370	2.309
Andre omkostninger til social sikring	25.768	21.775
I alt	190.850	112.769

Der har i gennemsnit været 1 person ansat i 2016.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	77.176	0
Ændring af udskudt skat	297.723	81.139
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
I alt	374.899	81.139

3. Materielle anlægsaktiver i alt

INVESTERINGSEJENDOMME	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	99.686.169	99.686.169
Tilgang	65.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	99.751.169	99.686.169
Opskrivninger til dagsværdi primo	0	0
Tilbageførsel ved salg	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivning til dagsværdi primo	-19.886.169	-19.886.169
Årets regulering	-2.000.000	0
Nedskrivninger ultimo	-21.886.169	-19.886.169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.865.000	79.800.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	34.148.548	3.406.295	30.742.253	17.085.490
Kreditinstitutter	356.417	0	356.417	356.417
Kapitalejere	8.059.912	0	8.059.912	8.059.912
I alt	42.564.877	3.406.295	39.158.582	25.501.819

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastorienterede metode. Forrentningen af ejendommene udgør ca. 7% hvilket svarer til forrentningen på tilsvarende ejendomme og stemmer overens med forventningerne.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditinstitutter

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af grunde og bygninger andrager pr. 31/12-2016 kr. 77.865.000.

Pengeinstitutter

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve for i alt kr. 62.387.720.