

*Til Erhvervsstyrelsen*

*CAP Ejendomme ApS  
Navergangen 2  
2690 Karlslunde*

*CVR-nr: 25 44 57 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2019

Carin Larsen

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for CAP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 8. maj 2019

**Direktion**

Peter S. Larsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for CAP Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0 %
Installationer	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>234.292</b>	<b>224.947</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	-68.103	-68.098
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>166.189</b>	<b>156.849</b>
Andre finansielle indtægter .....	251	0
Andre finansielle omkostninger .....	-54.477	-8.511
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>111.963</b>	<b>148.338</b>
2 Skat af årets resultat .....	-37.664	-36.630
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>74.299</b>	<b>111.708</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	74.299	111.708
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>74.299</b>	<b>111.708</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger.....	1.945.630	2.008.795
3 Produktionsanlæg og maskiner .....	0	4.937
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	14.997	15.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.960.627</b>	<b>2.028.732</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.960.627</b>	<b>2.028.732</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender .....	2.336	9.370
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>2.336</b>	<b>9.370</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>90.727</b>	<b>241.285</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>93.063</b>	<b>250.655</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.053.690</b>	<b>2.279.387</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat .....	281.655	310.757
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	-105.800	-103.400
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>675.855</b>	<b>707.357</b>
Prioritetsgæld .....	1.348.671	1.348.671
Deposita.....	65.695	65.695
Periodeafgrænsningsposter.....	0	53.947
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.414.366</b>	<b>1.468.313</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	-129.625	65.701
Anden gæld .....	35.673	34.541
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	57.421	3.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>-36.531</b>	<b>103.717</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.377.835</b>	<b>1.572.030</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.053.690</b>	<b>2.279.387</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018	2017	
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....	63.165	63.165	
Installationer.....	4.937	4.934	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1	-1	
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt....</b>	<b>68.103</b>	<b>68.098</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	37.664	36.630	
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>37.664</b>	<b>36.630</b>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris, primo.....	2.906.040	49.343	0
Kostpris 31. december 2018.....	2.906.040	49.343	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-897.245	-44.406	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-63.165	-4.937	-3
Af-/nedskrivninger 31. december 2018.....	-960.410	-49.343	-3
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.945.630</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>

## NOTER

	<u>Primo</u>	Udbetalt <u>udbytte</u>	Resultat- <u>disponering</u>	<u>Ultimo</u>
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat .....	207.356	0	74.299	281.655
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	-105.800	0	-105.800
	<u>707.356</u>	<u>-105.800</u>	<u>74.299</u>	<u>675.855</u>

	Gæld <u>i alt primo</u>	Gæld <u>i alt ultimo</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.348.671	1.348.671	0
Deposita .....	65.695	65.695	0
Periodeafgrænsningsposter .....	53.947	0	0
	<u>1.468.313</u>	<u>1.414.366</u>	<u>0</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld med pant i grunde og bygninger.