

*CAP Ejendomme ApS
Navergangen 2
2690 Karlslunde*

CVR-nr: 25 44 57 24

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/6 2018

Carin Larsen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	4
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 19/6 2018

Direktion

Peter S. Larsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CAP Ejendomme ApS for 2017 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder 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

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.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 nettorealisationsværdi.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	224.947	232.556
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.098	-67.222
DRIFTSRESULTAT	156.849	165.334
Andre finansielle indtægter	0	22.964
Andre finansielle omkostninger	-8.511	-72.416
RESULTAT FØR SKAT	148.338	115.882
6 Skat af årets resultat	-36.630	-38.588
ÅRETS RESULTAT	111.708	77.294
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	111.708	77.294
DISPONERET I ALT	111.708	77.294

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
7 Grunde og bygninger.....	2.008.795	2.050.000
7 Produktionsanlæg og maskiner	4.937	9.871
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15.000	14.999
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	2.028.732	2.074.870
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	2.028.732	2.074.870
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	9.370	6.412
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	9.370	6.412
	<hr/>	<hr/>
8 Likvide beholdninger	241.285	231.480
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	250.655	237.892
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.279.387	2.312.762
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	310.757	400.049
Udbetalt udbytte	-103.400	-201.000
	707.357	699.049
9 EGENKAPITAL		
Prioritetsgæld	1.348.671	1.348.671
Deposita.....	65.695	65.695
Periodeafgrænsningsposter.....	53.947	45.436
	1.468.313	1.459.802
10 Langfristede gældsforpligtelser.....		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	18.881
Gæld til tilknyttede virksomheder	65.701	102.031
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	34.541	29.524
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.475	3.475
	103.717	153.911
Kortfristede gældsforpligtelser		
	1.572.030	1.613.713
GÆLDSFORPLIGTELSE		
	2.279.387	2.312.762
PASSIVER		
	2.279.387	2.312.762
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Ingen		
2 Usædvanlige forhold		
Ingen		
3 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag		
Ingen		
4 Selskabets hovedaktivitet		
Udlejning af erhvervsejendom		
5 Af- og nedskrivninger af materielle		
Bygninger	63.165	62.290
Installationer	4.934	4.934
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-1	-2
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt....	68.098	67.222
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	36.630	38.588
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	36.630	38.588
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
7 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	2.884.080	49.343	0
Tilgang i årets løb.....	21.960	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	2.906.040	49.343	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-834.080	-39.472	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-63.165	-4.934	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-897.245	-44.406	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>2.008.795</u>	<u>4.937</u>	<u>0</u>

	2017	2016
8 Likvide beholdninger		
Nordea	241.270	231.465
Nordea	15	15
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt.....	<u>241.285</u>	<u>231.480</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
9 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	199.049	0	111.708	310.757
Udbetalt udbytte	0	-103.400	0	-103.400
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>699.049</u>	<u>-103.400</u>	<u>111.708</u>	<u>707.357</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.348.671	1.348.671	0
Deposita.....	65.695	65.695	0
Periodeafgrænsningsposter.....	45.436	53.947	0
	<u>1.459.802</u>	<u>1.468.313</u>	<u>0</u>

11 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med pant i grunde og bygninger