

**CAPA Ejendomme ApS**

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

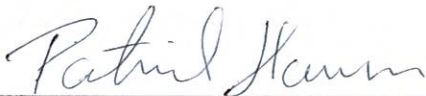
(CVR. nr. 30 92 22 71)

**Årsrapport for 2018**

11. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.**

**Den 6. maj 2019**



---

**Patrick Nygaard Hansen**

**Som dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse for året 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for CAPA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

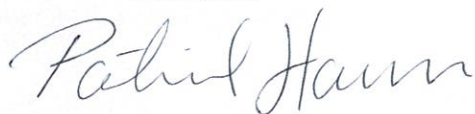
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 25. april 2019

**Direktion**



Patrick Nygaard Hansen

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** CAPA Ejendomme ApS  
Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

CVR.nr. 30 92 22 71  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Køge

**Direktion:** Patrick Nygaard Hansen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af at drive udlejningsvirksomhed, køb- og salg af ejendomme, udføre entreprisopgaver inden for alle slags håndværk, konsulent- og investeringsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendte regnskabsprincipper

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendommenes drift og eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat**

Beregnet skat af årets resultat udgiftsføres over resultatopgørelsen sammen med regulering i den udskudte skat. I balancen er der herefter afsat skyldig selskabsskat samt hensættelse til udskudt skat.

## Anvendte regnskabsprincipper

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mægler vurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

#### **Gæld**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitalisrede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	212.283	153.913
Andre eksterne omkostninger	4.237	-6.250
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>216.520</b>	<b>147.663</b>
Finansielle indtægter	1.662	1.614
Finansielle udgifter	-103.973	-136.172
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>1.114.209</b>	<b>13.105</b>
4 Ekstraordinære indtægter	<u>0</u>	<u>1.621.083</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.114.209</b>	<b>1.634.188</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-14.077</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.100.133</u></b>	<b><u>1.634.188</u></b>
 <b>Der disponeres således:</b>		
Overført resultat	<u>1.100.133</u>	<u>1.634.188</u>
Disponeret i alt	<u>1.100.133</u>	<u>1.634.188</u>



**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Note</b>	<b>Aktiver:</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>6.182.720</u>	<u>3.245.500</u>
		<u>6.182.720</u>	<u>3.245.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.182.720</u>	<u>3.245.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.007	57.951
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>57.066</u>	<u>55.404</u>
		<u>67.073</u>	<u>113.355</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>92.787</u>	<u>81.873</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>159.860</u>	<u>195.228</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.342.580</u></u>	<u><u>3.440.728</u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Note</b>	<b>Passiver:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	165.855	-934.278
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>290.855</u>	<u>-809.278</u>
	<b>Gæld:</b>		
	<b>Langfristet gæld:</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.709.474	3.929.477
	Gældsbreve	2.000.000	0
		<u>5.709.474</u>	<u>3.929.477</u>
	<b>Kortfristet gæld:</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	220.000	206.818
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.275	48.811
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	14.077	0
	Anden gæld	37.900	44.900
		<u>342.252</u>	<u>320.529</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>6.051.726</u>	<u>4.250.006</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>6.342.580</u>	<u>3.440.728</u>
1	Personaleforhold		
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

## Noter

### 1. Personaleforhold:

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, bortset fra ulønnet direktør.

### 2. Skat:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beregnet selskabsskat	14.077	0
Regulering udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>14.077</u>	<u>0</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum primo	5.333.832
Årets tilgang	<u>1.937.220</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.271.052</u>
Samlede afskrivninger primo	213.332
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Samlede afskrivninger ultimo	<u>213.332</u>
Samlede nedskrivninger primo	1.875.000
Årets regulering	<u>-1.000.000</u>
Samlede nedskrivninger ultimo	<u>875.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u>6.182.720</u>

### 4. Ekstraordinære indtægter:

Indtægt ved gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>1.621.083</u>
	<u>0</u>	<u>1.621.083</u>

## Noter

<b><u>5. Egenkapital:</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	-934.278	-2.568.466
Årets resultat	<u>1.100.133</u>	<u>1.634.188</u>
Overført resultat, ultimo	<u>165.855</u>	<u>-934.278</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>290.855</u></b>	<b><u>-809.278</u></b>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

### **6. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 4.249 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

### **7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på t.kr. 3.929. Der er endvidere for mellemværende med Ejerforeningen Skovbrynhus håndpansat ejerpantebrev stort t.kr. 90 med pant i ejendomme.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.937.

### **Sambeskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte med andre helejede selskaber i sambeskatningen. Minoritetselskaber hæfter alene subsidiært og begrænset til ejerandelen.