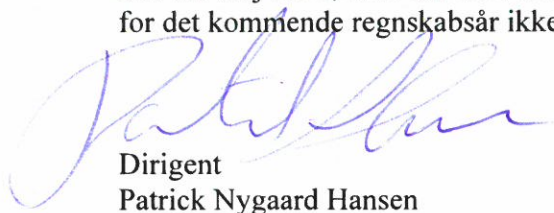


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



Dirigent
Patrick Nygaard Hansen



SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

CAPA Ejendomme ApS
Søndre Alle 2
4600 Køge

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Kundenr. 1683
Regnskabsår nr. 8
CVR-nr. 30 92 22 71

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2015 til 31. december 2015	side 10
Balance pr. 31. december 2015	side 11 - 12
Noter	side 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

CAPA Ejendomme ApS
Søndre Alle 2
4600 Køge

CVR-nr.: 30 92 22 71
Stiftet: 25. oktober 2017
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Patrick Nygaard Hansen

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 for CAPA Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

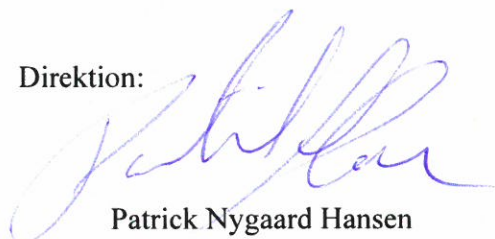
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. maj 2016

Direktion:



Patrick Nygaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CAPA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CAPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

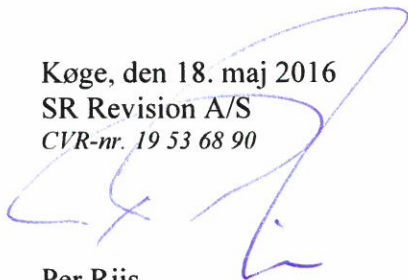
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 revisorer's Etiske 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.

Køge, den 18. maj 2016
SR Revision A/S
CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis
Master i Skat
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2015

Årets resultat udgør kr. -1.456,-.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.400.821,- og en egenkapital på kr. -2.469.735,-.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Det forventes at selskabet vil generere overskud.

Kapitaltab

Ledelsen gør opmærksom på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Der vil blive redegjort herfor på selskabets ordinære generalforsamling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAPA Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, som 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er den afkastbaserede metode med en rentesats på 5%

Tilgodehavender

Debitorerne måles til kostpris. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted til nettorealisation sværdi.

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 a'contoskatter.

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 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	103.275	126.410	
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-7.700	-18.000	
Resultat af ordinær primær drift	95.575	108.410	
Finansielle indtægter	1.832	1.396	1
Finansielle omkostninger	-98.863	-108.331	2
Årets resultat	<u>-1.456</u>	<u>1.475</u>	
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>-1.456</u>	<u>1.475</u>	
I alt	<u><u>-1.456</u></u>	<u><u>1.475</u></u>	

Balance pr. 31. december**Aktiver**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>3.245.500</u>	<u>3.245.500</u>	
I alt	<u>3.245.500</u>	<u>3.245.500</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>3.245.500</u>	<u>3.245.500</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.500	58.833	
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	<u>51.721</u>	<u>41.452</u>	
I alt	<u>130.221</u>	<u>100.285</u>	
Likvide beholdninger	<u>25.100</u>	<u>37.338</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>155.321</u>	<u>137.623</u>	
Aktiver i alt	<u><u>3.400.821</u></u>	<u><u>3.383.123</u></u>	

Balance pr. 31. december**Passiver**

	2015	2014	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125.000	
I alt	125.000	125.000	
Overført resultat			
Overført fra tidligere år	-2.593.279	-2.594.755	
Årets resultat	-1.456	1.475	
I alt	-2.594.735	-2.593.280	
Egenkapital i alt	-2.469.735	-2.468.280	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4.159.206	4.159.206	3
I alt	4.159.206	4.159.206	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	19.999	
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.567	43.815	
Anden gæld	1.645.783	1.628.383	
I alt	1.711.350	1.692.197	
Gældsforpligtelser i alt	5.870.556	5.851.403	
Passiver i alt	3.400.821	3.383.123	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Eventualposter			5

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 1 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	1.832	1.396
I alt	<u>1.832</u>	<u>1.396</u>
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	1.753	1.618
Andre finansielle omkostninger	97.110	106.713
I alt	<u>98.863</u>	<u>108.331</u>

Note 3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.769.200,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr. nr. 17AD, Herfølge By, Herfølge, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 3.027.000,- Der er endvidere for mellemværende med Ejerforeningen Skovbrynhus håndpansat ejerpantebrev stort kr. 90.000,- med pant i ovennævnte ejendom.

Der er i ejendommen matr. nr. 16BT, Herfølge By, Herfølge, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.161.000,-

Note 5 Eventualposter

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