

CAPA Ejendomme ApS

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 30 92 22 71)

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

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

Den 6. april 2017



Patrick Nygaard Hansen
Som dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse for året 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

Køge, den 24. marts 2017

Direktion



Patrick Nygaard Hansen

Selskabsoplysninger

Selskabet:	CAPA Ejendomme ApS Søndre Alle 2, 4600 Køge
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 ikke 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 mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 nettorealisationsværdien.

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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	139.045	122.588
Andre eksterne omkostninger	-17.369	-19.313
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>-7.700</u>
Resultat før finansielle poster	121.676	95.575
Finansielle indtægter	2.069	1.832
Finansielle udgifter	-97.476	-98.863
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	26.269	-1.456
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>26.269</u></u>	<u><u>-1.456</u></u>
Der disponeres således:		
Overført resultat	<u>26.269</u>	<u>-1.456</u>
Disponeret i alt	<u>26.269</u>	<u>-1.456</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsjendomme	<u>3.245.500</u>	<u>3.245.500</u>
		<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 fra salg og tjenesteydelser	55.117	78.500
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>53.790</u>	<u>51.721</u>
		<u>108.907</u>	<u>130.221</u>
	Likvide beholdninger	<u>75.204</u>	<u>25.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>184.111</u>	<u>155.321</u>
	Aktiver i alt	<u><u>3.429.611</u></u>	<u><u>3.400.821</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>-2.568.466</u>	<u>-2.594.735</u>
4	Egenkapital i alt	<u>-2.443.466</u>	<u>-2.469.735</u>
	 Gæld:		
	Langfristet gæld:		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.159.205</u>	<u>4.159.206</u>
		<u>4.159.205</u>	<u>4.159.206</u>
	 Kortfristet gæld:		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.389	45.567
	Anden gæld	<u>1.646.483</u>	<u>1.645.783</u>
		<u>1.713.872</u>	<u>1.711.350</u>
	 Gæld i alt	<u>5.873.077</u>	<u>5.870.556</u>
	 Passiver i alt	<u>3.429.611</u>	<u>3.400.821</u>
1	Personaleforhold		
5	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

1. Personaleforhold:

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

2. Skat:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beregnet selskabsskat	0	0
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum primo	5.333.832
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.333.832</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>0</u>
Samlede nedskrivninger ultimo	<u>1.875.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u>3.245.500</u>

Noter

<u>4. Egenkapital:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	-2.594.735	-2.593.279
Årets resultat	<u>26.269</u>	<u>-1.456</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-2.568.466</u>	<u>-2.594.735</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.443.466</u>	<u>-2.469.735</u>

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.

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

5. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 4.159.205. Der er endvidere for mellemværende med Ejerforeningen Skovbrynhus håndpansat ejerpantebrev stort kr. 90.000 med pant i ejendomme.

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.