



CAPA Ejendomme ApS

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 30 92 22 71)

Årsrapport for 2023

16. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.

Den 1. juli 2024

Patrick Nygaard Ryle
Som dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for året 2023	7
Balance pr. 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	10
Noter	11
Anvendte regnskabsprincipper	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 27. juni 2024

Direktion

Patrick Nygaard Ryle

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CAPA Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CAPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskaber giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Jeg er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om dennes skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. juni 2024

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)

Tommy Jensen
registreret revisor

mne2861

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 Ryle
Legale ejere:	CHAPA Holding ApS, 100%
Reelle ejere:	Patrick Nygaard Ryle, 100%
Revisor:	Revisionsfirmaet Tommy Jensen Godkendt revisionsanpartsselskab Prins Buris Vej 4, 2300 København S

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.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	226.864	213.048
Andre eksterne omkostninger	<u>-32.125</u>	<u>-2.499</u>
Resultat før finansielle poster	194.739	210.549
2 Andre finansielle indtægter	21	2.335
3 Øvrige finansielle udgifter	-142.950	-171.673
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	51.810	41.211
4 Skat af årets resultat	<u>89.602</u>	<u>-8.760</u>
Årets resultat	<u><u>141.412</u></u>	<u><u>32.451</u></u>
Der disponeres således:		
Overført resultat	<u>141.412</u>	<u>32.451</u>
Disponeret i alt	<u>141.412</u>	<u>32.451</u>

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
5	Investeringsjendomme	6.214.400	6.214.400
		<u>6.214.400</u>	<u>6.214.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.214.400</u>	<u>6.214.400</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.449	25.949
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	80.365
		<u>38.449</u>	<u>106.314</u>
	Likvide beholdninger	<u>70.712</u>	<u>90.219</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>109.161</u>	<u>196.533</u>
	Aktiver i alt	<u><u>6.323.561</u></u>	<u><u>6.410.933</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>2.177.848</u>	<u>2.036.436</u>
6	Egenkapital i alt	<u>2.302.848</u>	<u>2.161.436</u>
	 Hensættelser:		
	Udskudt skat	<u>110.000</u>	<u>211.000</u>
	 Gæld:		
	Langfristet gæld:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.489.765	1.534.410
	Gældsbreve	1.500.000	2.000.000
	Sambeskatningsbidrag	<u>11.398</u>	<u>0</u>
		<u>3.001.163</u>	<u>3.534.410</u>
	 Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	44.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.253	20.379
	Gæld til tilknyttede virksomheder	838.297	430.948
	Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>8.760</u>
		<u>909.550</u>	<u>504.087</u>
	 Gæld i alt	<u>3.910.713</u>	<u>4.038.497</u>
	 Passiver i alt	<u>6.323.561</u>	<u>6.410.933</u>
1	Personaleforhold		
8	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2023

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Udbytte</u>	Overført <u>til næste år</u>
Egenkapital primo	125.000	0	2.036.436
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført af årets resultat	0	0	141.412
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>2.177.848</u>

Noter

1. Personaleforhold:

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

2. Andre finansielle indtægter:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.335
Øvrige renter	21	0
	<u>21</u>	<u>2.335</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger:

Renter, tilknyttede virksomheder	14.954	27.552
Øvrige renter	127.996	144.121
	<u>142.950</u>	<u>171.673</u>

4. Skat:

Beregnet selskabsskat	11.398	8.760
Regulering udskudt skat	-101.000	0
	<u>-89.602</u>	<u>8.760</u>

5. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo	5.254.120
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.254.120</u>
Samlede op- og nedskrivninger primo	960.280
Samlede op- og nedskrivninger ultimo	<u>960.280</u>
Bogført værdi ultimo	<u>6.214.400</u>

Ejendomsværdien udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 3.550.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 203 og et gennemsnitligt afkastkrav på 3-3,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Noter

6. Egenkapital:

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.

7. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 2.810 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på t.kr. 1.535.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.260, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.214.

Sambeskatning

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.

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. 14.100 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Patrick Nygaard Ryle

Direktør

Serienummer: f409a955-d552-4474-8299-787a358337b4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 20:50:50 UTC



Tommy Licht Jensen

Registreret revisor

Serienummer: c886050c-9710-4f68-aa8f-e3be4c7860f0

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-07-02 04:04:27 UTC



Patrick Nygaard Ryle

Dirigent

Serienummer: f409a955-d552-4474-8299-787a358337b4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-02 10:06:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: G13U5-W8BBB-GF306-EFWPV-QTTKE-PUXEG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**