

**CAPA Ejendomme ApS**

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 30 92 22 71)

**Årsrapport for 2019**

12. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.  
Den 14. april 2020**

---

**Patrick Nygaard Hansen  
Som dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse for året 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 8. april 2020

**Direktion**

Patrick Nygaard Hansen

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	CAPA Ejendomme ApS Solvangsvej 9, 4681 Herfølge
CVR.nr.	30 92 22 71
Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune:	Køge
<b>Direktion:</b>	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**

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. CAPA Ejendomme ApS er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan CAPA Ejendomme ApS også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede vedtaget flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for CAPA Ejendomme ApS på nuværende tidspunkt.

## **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. 13.800 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 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	293.038	212.283
Andre eksterne omkostninger	-35.441	4.237
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	257.597	216.520
Finansielle indtægter	1.611	1.662
Finansielle udgifter	-188.636	-103.973
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>274.780</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Resultat før skat</b>	345.352	1.114.209
2 Skat af årets resultat	<u>-15.526</u>	<u>-14.077</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>329.826</u></u>	<u><u>1.100.132</u></u>
<b>Der disponeres således:</b>		
Overført resultat	<u>329.826</u>	<u>1.100.132</u>
Disponeret i alt	<u>329.826</u>	<u>1.100.132</u>



**Balance pr. 31. december 2019**

<b>Note</b>	<b>Aktiver:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>6.560.000</u>	<u>6.182.720</u>
		<u>6.560.000</u>	<u>6.182.720</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.560.000</u>	<u>6.182.720</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.873	10.007
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>51.975</u>	<u>57.066</u>
		<u>55.848</u>	<u>67.073</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>92.787</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>55.848</u>	<u>159.860</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.615.848</u></u>	<u><u>6.342.580</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

<b>Note</b>	<b>Passiver:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>495.680</u>	<u>165.854</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>620.680</u>	<u>290.854</u>
	<b>Gæld:</b>		
	<b>Langfristet gæld:</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.515.838	3.709.474
	Gældsbreve	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
		<u>5.515.838</u>	<u>5.709.474</u>
	<b>Kortfristet gæld:</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	206.818	220.000
	Gæld til kreditinstitutter	14.953	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	162.033	50.275
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	15.526	14.077
	Anden gæld	<u>60.000</u>	<u>37.900</u>
		<u>479.330</u>	<u>342.252</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>5.995.168</u>	<u>6.051.726</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>6.615.848</u>	<u>6.342.580</u>
1	Personaleforhold		
6	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

## Noter

### 1. Personaleforhold:

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

### 2. Skat:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beregnet selskabsskat	15.526	14.077
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>15.526</u>	<u>14.077</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo	7.271.052
Årets tilgang	102.500
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.373.552</u>
Samlede afskrivninger primo	-213.332
Årets afskrivninger	0
Samlede afskrivninger ultimo	<u>-213.332</u>
Samlede op- og nedskrivninger primo	-875.000
Årets regulering	274.780
Samlede op- og nedskrivninger ultimo	<u>-600.220</u>
Bogført værdi ultimo	<u>6.560.000</u>

Ejendomsværdien udgør pr. 1. oktober 2019 t.kr. 5.690.

## Noter

<b><u>4. Egenkapital:</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	165.854	-934.278
Årets resultat	<u>329.826</u>	<u>1.100.132</u>
Overført resultat, ultimo	<u>495.680</u>	<u>165.854</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>620.680</u></u></b>	<b><u><u>290.854</u></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.

### **5. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 4.639 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på t.kr. 3.723. Der er endvidere for mellemværende med Ejerforeningen Skovbrynhus håndpansat ejerpantebrev stort t.kr. 90 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.460.

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 2019 udgør t.kr. 2.100.

### **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.