

CAPA Ejendomme ApS

Solvangsvej 9, 4681 Herfølge

(CVR. nr. 30 92 22 71)

Årsrapport for 2020

13. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.
Den 1. juni 2021**

**Patrick Nygaard Ryle
Som dirigent**

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse for året 2020	7
Balance pr. 31. december 2020	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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. maj 2021

Direktion

Patrick Nygaard Ryle

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

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 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 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 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	153.096	293.038
Andre eksterne omkostninger	-9.286	-35.441
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	143.810	257.597
Finansielle indtægter	1.659	1.611
Finansielle udgifter	-188.711	-188.636
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>950.000</u>	<u>274.780</u>
Resultat før skat	906.758	345.352
2 Skat af årets resultat	<u>-56.620</u>	<u>-15.526</u>
Årets resultat	<u><u>850.138</u></u>	<u><u>329.826</u></u>
 Der disponeres således:		
Overført resultat	<u>850.138</u>	<u>329.826</u>
Disponeret i alt	<u>850.138</u>	<u>329.826</u>

Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	<u>5.300.000</u>	<u>6.560.000</u>
		<u>5.300.000</u>	<u>6.560.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>6.560.000</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.949	3.873
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	60.238	51.975
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>380</u>	<u>0</u>
		<u>92.567</u>	<u>55.848</u>
	Likvide beholdninger	<u>474.733</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>567.300</u>	<u>55.848</u>
	Aktiver i alt	<u><u>5.867.300</u></u>	<u><u>6.615.848</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>1.345.818</u>	<u>495.680</u>
4	Egenkapital i alt	<u>1.470.818</u>	<u>620.680</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat	<u>57.000</u>	<u>0</u>
	Gæld:		
	Langfristet gæld:		
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	3.515.838
	Gældsbreve	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
		<u>2.000.000</u>	<u>5.515.838</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.979.546	206.818
	Gæld til kreditinstitutter	0	14.953
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.377	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	294.559	162.033
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	15.526
	Anden gæld	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
		<u>2.339.482</u>	<u>479.330</u>
	Gæld i alt	<u>4.339.482</u>	<u>5.995.168</u>
	Passiver i alt	<u><u>5.867.300</u></u>	<u><u>6.615.848</u></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>2020</u>	<u>2019</u>
Beregnet selskabsskat	-380	15.526
Regulering udskudt skat	<u>57.000</u>	<u>0</u>
	<u>56.620</u>	<u>15.526</u>

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo	7.373.552
Årets afgang	<u>-2.333.482</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.040.070</u>
Samlede afskrivninger primo	-213.332
Afskrivning ved afgang	93.316
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Samlede afskrivninger ultimo	<u>-120.016</u>
Samlede op- og nedskrivninger primo	-600.220
Op- og nedskrivning ved afgang	30.166
Årets regulering	<u>950.000</u>
Samlede op- og nedskrivninger ultimo	<u>379.946</u>
Bogført værdi ultimo	<u>5.300.000</u>

Ejendomsværdien udgør pr. 1. oktober 2019 t.kr. 4.150.

Noter

<u>4. Egenkapital:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	495.680	165.854
Årets resultat	<u>850.138</u>	<u>329.826</u>
Overført resultat, ultimo	<u>1.345.818</u>	<u>495.680</u>
Egenkapital i alt	<u>1.470.818</u>	<u>620.680</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.

5. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 2.000 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. 1.980. Der er endvidere for mellemværende med Ejerforeningen Skovbrynhus håndpansat ejerpantebrev stort t.kr. 90 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.200.

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 2020 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.