

*CAPO EJENDOMME ApS
Hans Svanings Vej 8
5000 Odense C*

CVR-nr: 34 48 22 76

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/5 2019

Andreas Linde Larsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for CAPO EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/5 2019

Direktion

Andreas Linde Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CAPO EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CAPO EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 revisors Ethiske 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.

Odense, den 28/5 2019

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal

Registreret revisor

mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

CAPO EJENDOMME ApS
Hans Svanings Vej 8
5000 Odense C

CVR-nr.: 34 48 22 76
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andreas Linde Larsen

Pengeinstitut

Spar Nord
Vestergade 35
5800 Nyborg

Revisor

REVISION ROSENDAL
FSR-danske revisorer
Næsbyvej 78
5270 Odense N

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udledning af ejendomme, køb og salg af ejendomme i eget regi.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CAPO EJENDOMME ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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, der 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Capo Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	4-16 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	1.159.465	570.464
1 Personaleomkostninger	52.272-	75.000-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	80.519-	86.278-
Andre driftsomkostninger	196.310-	0
DRIFTSRESULTAT	830.364	409.186
Andre finansielle omkostninger	225.596-	233.648-
RESULTAT FØR SKAT	604.768	175.538
Skat af årets resultat	142.032-	63.602-
ÅRETS RESULTAT	462.736	111.936
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	62.736	111.936
DISPONERET I ALT	462.736	111.936

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	8.557.137	9.723.316
Materielle anlægsaktiver	8.557.137	9.723.316
ANLÆGSAKTIVER	8.557.137	9.723.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	257.402	124.636
Andre tilgodehavender	2.659.852	16.248
Tilgodehavender	2.917.254	140.884
Likvide beholdninger	332.786	1.142.546
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.250.040	1.283.430
AKTIVER	11.807.177	11.006.746

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	694.755	632.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
EGENKAPITAL	1.174.755	712.018
Prioritetsgæld	7.317.021	7.429.205
Kreditinstitutter	418.134	1.392.891
2 Langfristede gældsforpligtelser	7.735.155	8.822.096
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.278.821	910.000
Kreditinstitutter	0	119.392
Gæld til tilknyttede virksomheder	142.032	24.734
3 Selskabsskat	0	32.868
Anden gæld	342.881	385.580
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	133.533	58
Kortfristede gældsforpligtelser	2.897.267	1.472.632
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.632.422	10.294.728
PASSIVER	11.807.177	11.006.746
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger	48.864	75.000
Andre omkostninger til social sikring	3.408	0
Personaleomkostninger i alt	52.272	75.000

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7.433.021	116.000	6.578.021
Kreditinstitutter	2.580.955	2.162.821	252.134
	10.013.976	2.278.821	6.830.155

	2018	2017
3 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	32.868	60.028
Skat af årets resultat	142.032	63.602
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	32.868-	60.028-
Sambeskatningsbidrag.....	142.032-	24.734-
Betalt ordinær acontoskat.....	0	6.000-
Selskabsskat i alt.....	0	32.868

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Capo Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

NOTER

2018

2017

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i DLR Kredit A/S kr. 4.900.000 er der afgivet pant i Alexandragade 10.

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark kr. 3.040.000 er afgivet pant i Åløkke Alle 13.

For alt mellemværende med Spar Nord er stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 1.800.000 i Alexandragade 10.

Ejerpantebrev kr. 600.000 i Åløkke Alle 13.

Ejerpantebrev kr. 650.000 i Rasmus Nielsens Vej 25.

Ejerpantebrev kr. 150.000 i Hans Svanings Vej 8.

Capo Holding ApS og Andreas Linde Larsen har stillet selvskyldnerkaution.

Regnskabsmæssig værdi af selskabets pantsatte ejendomme udgør kr. 8.557.137