

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

*CVR-nr: 34 48 22 76*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18/4 2018

---

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 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7-9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11-12
Noter .....	13-15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18/4 2018

### **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 2017 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 18/4 2018

**REVISION ROSENDAL**

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal  
Registreret revisor  
mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

CAPO EJENDOMME ApS  
Hans Svannings 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 2017 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

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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	14,07 %

#### 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	878.714	868.881
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	265.856-	401.235-
Andre eksterne omkostninger.....	42.394-	51.812-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>570.464</b>	<b>415.834</b>
1 Personalemkostninger .....	75.000-	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	86.278-	86.278-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>409.186</b>	<b>329.556</b>
Andre finansielle omkostninger .....	233.648-	223.274-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>175.538</b>	<b>106.282</b>
2 Skat af årets resultat .....	63.602-	42.680-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>111.936</b>	<b>63.602</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	111.936	63.602
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>111.936</b>	<b>63.602</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger.....	9.723.316	9.809.594
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.723.316</b>	<b>9.809.594</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.723.316</b>	<b>9.809.594</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	124.636	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	124.636
Andre tilgodehavender .....	16.248	28.663
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>140.884</b>	<b>153.299</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.142.548</b>	<b>60.117</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.283.432</b>	<b>213.416</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>11.006.748</b>	<b>10.023.010</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	632.018	520.082
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>712.018</b>	<b>600.082</b>
Prioritetsgæld .....	7.429.205	7.458.357
Kreditinstitutter .....	1.392.891	1.425.079
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.822.096</b>	<b>8.883.436</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	910.000	177.000
Kreditinstitutter .....	119.394	30.380
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	24.734	0
<b>6 Selskabsskat .....</b>	<b>32.868</b>	<b>60.028</b>
Anden gæld .....	385.580	272.026
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	58	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.472.634</b>	<b>539.492</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.294.730</b>	<b>9.422.928</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>11.006.748</b>	<b>10.023.010</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	0
Lønninger .....	75.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>75.000</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	63.602	42.680
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>63.602</b>	<b>42.680</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		9.995.830
Kostpris 31. december 2017		9.995.830
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....		186.236-
Årets af-/nedskrivninger.....		86.278-
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		272.514-
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>9.723.316</b>
		<hr/> <hr/>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat .....	520.082	111.936	632.018
	<u>600.082</u>	<u>111.936</u>	<u>712.018</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	8.311.205	882.000	6.842.205
Kreditinstitutter .....	1.420.891	28.000	0
	<u>9.732.096</u>	<u>910.000</u>	<u>6.842.205</u>

	2017	2016
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	60.028	15.897
Skat af årets resultat .....	63.602	42.680
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	60.028-	0
Sambeskatningsbidrag.....	24.734-	0
Betalt ordinær acontoskat.....	6.000-	0
Procentregulering, selskabsskat.....	0	1.451
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u><b>32.868</b></u>	<u><b>60.028</b></u>

**7 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

2017

2016

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsfond kr. 765.000 er stillet sikkerhed i Alexandragade 10.

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark kr. 3.040.000 er stillet sikkerhed 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. 925.000 i Rasmus Nielsens Vej 23.

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. 9.723.316.