

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

CVR-nr: 34 48 22 76

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24/4 2020

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 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/4 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 24/4 2020

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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsjendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. De akkumulerede beløbsmæssige forskelle - i forhold til tidligere praksis - er på balancedagen 31. december 2018:

- Aktiver forøges med kr. 5.642.863
- Egenkapital forøges med kr. 4.474.128
- Hensættelser forøges med kr. 1.168.735
- Årets resultat før skat forøges med kr. 5.642.863
- Skat af praksisændring udgør kr. 1.168.735
- Årets resultat efter skat forøges med kr. 4.474.128

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer har ingen effekt på årets resultat, balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2019.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

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,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	476.508	1.159.465
1 Personalemkostninger	103.088-	52.272-
Andre driftsomkostninger	0	196.310-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	373.420	910.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.562.344
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	373.420	6.473.227
Andre finansielle omkostninger	134.631-	225.596-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	238.789	6.247.631
2 Skat af årets resultat	58.806-	1.310.767-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	179.983	4.936.864
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overført resultat	179.983	4.536.864
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	179.983	4.936.864
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme.....	14.396.659	14.200.000
Materielle anlægsaktiver	14.396.659	14.200.000
ANLÆGSAKTIVER	14.396.659	14.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	257.402
Andre tilgodehavender	55.165	2.659.852
Tilgodehavender	55.165	2.917.254
Likvide beholdninger	281.474	332.786
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	336.639	3.250.040
AKTIVER	14.733.298	17.450.040

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.348.866	5.168.883
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	400.000
EGENKAPITAL	5.428.866	5.648.883
Hensættelse til udskudt skat	1.168.735	1.168.735
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.168.735	1.168.735
Prioritetsgæld	7.206.481	7.317.021
Kreditinstitutter	374.305	418.134
3 Langfristede gældsforpligtelser	7.580.786	7.735.155
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	155.600	2.278.821
Kreditinstitutter	28.992	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	142.032
Selskabsskat	61.569	0
Anden gæld	308.750	342.881
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	133.533
Kortfristede gældsforpligtelser	554.911	2.897.267
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.135.697	10.632.422
PASSIVER	14.733.298	17.450.040

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger	99.432	48.864
Andre omkostninger til social sikring	3.656	3.408
Personaleomkostninger i alt	103.088	52.272
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	58.806	142.032
Regulering af udskudt skat	0	1.168.735
Skat af årets resultat i alt	58.806	1.310.767

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7.319.781	113.300	6.311.280
Kreditinstitutter	416.605	42.300	187.105
	7.736.386	155.600	6.498.385

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed.

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 7.940.000.

Der er udstedt ejerpantebreve for kr. 2.400.000.

Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 14.396.659.

Ud over sikkerhed i de pantsatte aktiver er der modtaget selvskyldnerkautioner, samt ejerpantebrev kr. 150.000.