

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

*CVR-nr: 34 48 22 76*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1/6 2022

---

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 2021**

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1/6 2022

### **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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1/6 2022

**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  
Fælledvej 3  
5000 Odense C

**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 udlejning 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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 bruttfortjeneste.

#### **Bruttfortjeneste**

Bruttfortjenesten 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.

#### **Andre driftsomkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

#### **Investeringsjendomme**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### **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 gælds metode 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2021

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>345.445</b>	<b>546.508</b>
1 Personalemkostninger .....	50.212-	50.126-
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>295.233</b>	<b>496.382</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	1.018.750-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>295.233</b>	<b>522.368-</b>
Andre finansielle indtægter .....	7.024	11.120
Andre finansielle omkostninger .....	71.855-	113.175-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>230.402</b>	<b>624.423-</b>
2 Skat af årets resultat .....	48.722-	116.176
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>181.680</b>	<b>508.247-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	181.680	508.247-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>181.680</b>	<b>508.247-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	9.496.658	9.496.658
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.496.658</b>	<b>9.496.658</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.496.658</b>	<b>9.496.658</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	96.200	0
Andre tilgodehavender .....	200.456	11.794
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>296.656</b>	<b>11.794</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.493.746</b>	<b>1.719.898</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.790.402</b>	<b>1.731.692</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>11.287.060</b>	<b>11.228.350</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat .....	5.022.299	4.840.619
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.102.299</b>	<b>4.920.619</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	960.745	963.745
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>960.745</b>	<b>963.745</b>
Prioritetsgæld .....	4.849.468	4.900.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.849.468</b>	<b>4.900.000</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	50.532	0
Selskabsskat .....	28.914	88.814
Anden gæld .....	295.102	355.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>374.548</b>	<b>443.986</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.224.016</b>	<b>5.343.986</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>11.287.060</b>	<b>11.228.350</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2021	2020	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget.....	1	1	
Lønninger .....	49.937	49.937	
Andre omkostninger til social sikring .....	275	189	
	<hr/>	<hr/>	
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>50.212</b>	<b>50.126</b>	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	51.722	88.814	
Regulering af udskudt skat .....	3.000-	204.990-	
	<hr/>	<hr/>	
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>48.722</b>	<b>116.176-</b>	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	4.900.000	50.532	4.042.957
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>4.900.000</b>	<b>50.532</b>	<b>4.042.957</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet pant og sikkerhed.

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 4.900.000.

Der er udstedt ejerpantebrev for kr. 1.800.000.

Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 9.496.658..

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