

Capitas Invest ApS

Hjemstedsadresse: Havnegade 33, 5. tv. 1058 København K

CVR-nummer 40 07 93 51

Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 9. december 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2019

Mads Andreas Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Capitas Invest ApS Havnegade 33, 5. tv. 1058 København K Hjemstedskommune: København
Binavne	Capitas ApS
Direktion	Mads Andreas Olesen Niklas Fritzboeger
Stiftelsesdato	9. december 2018
Regnskabsår	1. juli - 30. juni
Første regnskabsår	9. december 2018 – 30. juni 2019

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med ejendomsinvesteringer og udlejning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 9. december 2018 - 30. juni 2019 for Capitas Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. december 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2019.

Direktion

Mads Andreas Olesen

Niklas Fritzbøger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Capitas Invest ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Capitas Invest ApS for regnskabsåret 9 december 2018 - 30. juni 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 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.

Helsingør, den 16. december 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Capitas Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger og grunde	50	år	Forventet scrapværdi	75%
---------------------	----	----	----------------------	-----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførelse i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse 9. december 2018 - 30. juni 2019

Note	2018/19
	7 mdr.
Bruttofortjeneste	51.383
3 Afskrivninger	3.723
Resultat af primær drift	47.660
1 Finansielle omkostninger	52.730
Resultat før skat	-5.070
2 Skat af årets resultat	-710
Årets resultat	-4.360
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	-4.360
Disponeret	-4.360

Balance 30. juni 2019**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2019</u>
	Grunde og bygninger	3.874.657
3	Materielle anlægsaktiver	3.874.657
	Anlægsaktiver	3.874.657
	Udskudt skatteaktiv	820
	Tilgodehavender	820
	Likvide beholdninger	154.149
	Omsætningsaktiver	154.969
	Aktiver i alt	4.029.626

Balance 30. juni 2019

Passiver

Note	2019
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	-4.360
Foreslået udbytte	0
4 Egenkapital	45.640
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.453.900
Langfristet gæld	2.453.900
Gæld til associerede virksomheder	772.362
Skyldig selskabsskat	110
Anden gæld	751.914
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	5.700
Kortfristet gæld	1.530.086
Gæld i alt	3.983.986
Passiver i alt	4.029.626
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter til årsregnskabet

	2018/19
	7 mdr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger i associerede virksomheder	6.362
Andre finansielle omkostninger	46.368
	<u>52.730</u>
2 Skat af årets resultat	
Aktuel skat af årets resultat	110
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-820
	<u>-710</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger
	<u>0</u>
Anskaffelsessum 9. december 2018	0
Årets tilgang	3.878.380
Årets afgang	0
	<u>3.878.380</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2019	3.878.380
	<u>0</u>
Afskrivninger 9. december 2018	0
Årets afskrivninger	3.723
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	<u>3.723</u>
Afskrivninger 30. juni 2019	3.723
	<u>3.874.657</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	3.874.657

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 9. december 2018	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-4.360	0
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	-4.360	0

2019

5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	2.453.900
Forfald 1-5 år	0
Forfald inden 1 år	0
	<hr/>
	2.453.900
	<hr/>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.038 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 3.875.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mads Andreas Olesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-183222443835
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2019 kl.: 22:14:52
Underskrevet med NemID

Mads Andreas Olesen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-183222443835
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2019 kl.: 22:14:52
Underskrevet med NemID

Niklas Fritzbøger

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-215800574696
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2019 kl.: 13:18:24
Underskrevet med NemID

Jesper Fengler Smidt

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-420995703276
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2019 kl.: 23:25:53
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 75c59a4dP Jmn44263969

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.