

Capitas Invest ApS

Hjemstedsadresse: Marmorvej 17A 1.th., 2100 København Ø

CVR-nummer 40 07 93 51

Årsrapport 2021/22

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2023

Mads Andreas Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Capitas Invest ApS Marmorvej 17A, 1. th. 2100 København Ø Hjemstedskommune: København
Binavne	Capitas ApS
Direktion	Mads Andreas Olesen Niklas Fritzbøger
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	9. december 2018
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 Ø, den 3. januar 2023.

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 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 3. januar 2023

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

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

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regnskabspraksis

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.

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 poster 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	0%
---------------------	----	----	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominal 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	301.767	361.534
1 Personalemkostninger	57.906	116.457
Afskrivninger	22.973	15.566
Resultat af primær drift	220.888	229.511
Finansielle omkostninger	110.026	71.741
Resultat før skat	110.862	157.770
2 Skat af årets resultat	24.738	35.938
Årets resultat	86.124	121.832
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	86.124	121.832
Disponeret	86.124	121.832

Balance 30. juni 2022

Aktiver

Note	2022	2021
3 Grunde og bygninger	5.696.576	5.719.549
Materielle anlægsaktiver	5.696.576	5.719.549
Anlægsaktiver	5.696.576	5.719.549
Andre tilgodehavender	49.975	79.376
Udskudt skatteaktiv	12.570	7.520
Tilgodehavender	62.545	86.896
Likvide beholdninger	1.402.787	85.472
Omsætningsaktiver	1.465.332	172.368
Aktiver i alt	7.161.908	5.891.917

Balance 30. juni 2022

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	308.099	221.975
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	358.099	271.975
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.653.900	2.453.900
Skyldig skat (langfristet)	25.788	40.946
Langfristet gæld	3.679.688	2.494.846
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.851.403	2.811.185
Skyldig selskabsskat	41.450	34.694
Anden gæld	186.443	258.174
Periodeafgrænsningsposter, passiver	44.825	21.043
Kortfristet gæld	3.124.121	3.125.096
Gæld i alt	6.803.809	5.619.942
Passiver i alt	7.161.908	5.891.917
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	100.143	0	150.143
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	121.832	0	121.832
Egenkapital 30. juni 2021	50.000	221.975	0	271.975
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	221.975	0	271.975
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	86.124	0	86.124
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	308.099	0	358.099

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	55.634	116.457
Pensioner	2.272	0
Personalemkostninger i alt	57.906	116.457
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	29.788	39.358
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-5.050	-3.420
	24.738	35.938
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	5.753.730	3.878.380
Årets tilgang	0	1.875.350
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2022	5.753.730	5.753.730
Afskrivninger 1. juli 2021	34.181	18.615
Årets afskrivninger	22.973	15.566
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2022	57.154	34.181
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	5.696.576	5.719.549

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
4 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	1.200.000	0
Forfald 1-5 år	2.453.900	2.453.900
Forfald inden 1 år	0	0
	3.653.900	2.453.900

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 4.595 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 5.697.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Andreas Olesen
Dirigent
ID: 1ea344f5-58a9-434d-b835-3d0d0a411dbd
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2023 kl.: 22:30:34
Underskrevet med MitID



Mads Andreas Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Andreas Olesen
Direktør
ID: 1ea344f5-58a9-434d-b835-3d0d0a411dbd
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2023 kl.: 22:30:34
Underskrevet med MitID



Niklas Fritzbøger

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niklas Fritzbøger
Direktør
ID: 1192b30d-7fbd-4b01-a74b-23fe49c98e33
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2023 kl.: 21:49:08
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jesper Smidt
Revisor
ID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 06-01-2023 kl.: 08:26:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3a495cyTwmX249066192

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.