

# **CAP1968 Ejendomme ApS**

**Pilelunden 15  
4270 Høng**

**CVR-nr. 40 31 58 53**

**Årsrapport for 2019  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2020

---

Carsten Abildskov Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                         | <b>Side</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <br>                                                    |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>                                                    |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 7. marts - 31. december               | 10          |
| Balance 31. december                                    | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter til årsrapporten                                  | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. marts - 31. december 2019 for CAP1968 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. marts - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 9. marts 2020

### **Direktion**

Carsten Abildskov Petersen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i CAP1968 Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CAP1968 Ejendomme ApS for regnskabsåret 7. marts - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 7. marts - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Korsør, den 9. marts 2020

MBL Revision I/S  
CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne7602

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CAP1968 Ejendomme ApS  
Pilelunden 15  
4270 Høng

CVR-nr.: 40 31 58 53

Regnskabsperiode: 7. marts - 31. december 2019

Stiftet: 5. marts 2019

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Carsten Abildskov Petersen, direktør

### Revisor

MBL Revision I/S  
Norvangen 3 D  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Nordea Bank  
Smedegade 8  
4200 Slagelse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 84.676, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.834.676.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for CAP1968 Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C (mellem).

Årsrapporten for 2019 er aflagt i DKK.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med den leje der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af den aftalte leje. Alle former for afgivne rabatter indregnes i lejeindtægten.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Såfremt der foreligger individuelle eller objektive indikationer på nedskrivningsbehov af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, nedskrives disse til en eventuel lavere genindvindingsværdi.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                     | Brugstid |
|---------------------|----------|
| Udlejningsejendomme | 50 år    |
| Parkeringspladser   | 25 år    |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 7. marts - 31. december

|                                                                   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.          |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |             | <b>232.496</b>              |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                         |             | <b>232.496</b>              |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-39.825</u>              |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>        |             | <b>192.671</b>              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>192.671</b>              |
| Finansielle omkostninger                                          | 1           | <u>-72.883</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |             | <b>119.788</b>              |
| Skat af årets resultat                                            | 2           | <u>-35.112</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                                             |             | <b><u><u>84.676</u></u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |             |                             |
| Overført resultat                                                 |             | <u>84.676</u>               |
|                                                                   |             | <b><u><u>84.676</u></u></b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |
| Grunde og bygninger             |             | 4.852.193               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>4.852.193</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>4.852.193</u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | 327.208                 |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 8.171                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>335.379</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>535.977</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>871.356</u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u>5.723.549</u></u> |

## Balance 31. december

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                  |
| Overført resultat                                  |             | <u>1.784.676</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>1.834.676</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>3.356.731</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>3.356.731</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 103.662                 |
| Bankgæld                                           |             | 46.193                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 212.875                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 7.500                   |
| Skyldigt sameskatningsbidrag                       |             | 35.112                  |
| Anden gæld                                         |             | <u>126.800</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>532.142</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>3.888.873</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>5.723.549</u></b> |
| Eventualposter mv.                                 | 5           |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                    | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overkurs ved<br/>emission</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 7. marts 2019                          | 0                               | 0                                | 0                            | 0                       |
| Årets resultat                                     | 0                               | 0                                | 84.676                       | 84.676                  |
| Overført fra overkurs ved<br>emission              | 0                               | -1.700.000                       | 1.700.000                    | 0                       |
| Kontant indbetaling i forbindelse<br>med stiftelse | 50.000                          | 1.700.000                        | 0                            | 1.750.000               |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b>               | <b><u>50.000</u></b>            | <b><u>0</u></b>                  | <b><u>1.784.676</u></b>      | <b><u>1.834.676</u></b> |

## Noter

|                                                | <u>2019</u><br>kr.             |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>              |                                |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>72.883</u>                  |
|                                                | <b><u>72.883</u></b>           |
| <br>                                           |                                |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                                |
| Årets aktuelle skat                            | <u>35.112</u>                  |
|                                                | <b><u>35.112</u></b>           |
| <br>                                           |                                |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>              |                                |
|                                                | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
| Kostpris 7. marts 2019                         | 0                              |
| Tilgang i årets løb                            | <u>4.892.018</u>               |
| Kostpris 31. december 2019                     | <u>4.892.018</u>               |
| <br>                                           |                                |
| Af- og nedskrivninger 7. marts 2019            | 0                              |
| Årets afskrivninger                            | <u>39.825</u>                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        | <u>39.825</u>                  |
| <br>                                           |                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <b><u>4.852.193</u></b>        |



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>7. marts 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u>              | <u>3.460.393</u>             | <u>103.662</u>        | <u>2.977.223</u>        |
|                                | <u><b>0</b></u>       | <u><b>3.460.393</b></u>      | <u><b>103.662</b></u> | <u><b>2.977.223</b></u> |

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CAP1968 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31.12.2019 udgør 3.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.852 t.kr.