



Capital OS ApS

c/o Okan Soydan, Mikkelborg Park 7, 3. tv., 2970 Hørsholm

CVR-nr. 40 33 41 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Okan Soydan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Capital OS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 28. marts 2023

Direktion

Okan Soydan

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Capital OS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Capital OS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

København, den 28. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet

Capital OS ApS
c/o Okan Soydan
Mikkelborg Park 7, 3. tv.
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 40 33 41 73
Stiftet: 11. marts 2019
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Okan Soydan

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at fungere som investeringsselskab.

Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2022. Den kortfristede gæld består primært af gæld til kapitalejer og afregnes i takt med, at likviditeten tillader dette.

På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er anskaffet i året og vil først være fuldt udlejede i kommende regnskabsperioder.

På baggrund heraf er der en naturlige skønsmæssig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 62.358 kr. mod -46.433 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -40.499 kr. mod 3.165.151 kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	62.358	-46.433
3 Personaleomkostninger	-68.259	-259
Indtægter af kapitalinteresser	0	100.000
Fortjeneste ved salg af finansielle aktiver	0	3.114.667
Øvrige finansielle omkostninger	-40.929	-2.824
Resultat før skat	-46.830	3.165.151
4 Skat af årets resultat	6.331	0
Årets resultat	-40.499	3.165.151
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	125.000
Overføres til overført resultat	0	3.040.151
Disponeret fra overført resultat	-40.499	0
Disponeret i alt	-40.499	3.165.151

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	5.072.400	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.072.400</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.072.400</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
6 Udskudte skatteaktiver	6.331	0
Andre tilgodehavender	0	3.500.000
Tilgodehavender i alt	<u>6.331</u>	<u>3.500.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	144.926	0
Værdipapirer i alt	<u>144.926</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	54.286	9.237
Omsætningsaktiver i alt	<u>205.543</u>	<u>3.509.237</u>
Aktiver i alt	<u>5.277.943</u>	<u>3.509.237</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.127.490	3.167.989
Egenkapital i alt	3.167.490	3.207.989
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.131.796	0
Deposita	100.704	0
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.232.500	0
7 Kortfristet del af langfristet gæld	61.064	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.046	12.500
Anden gæld	789.893	288.748
Periodeafgrænsningsposter	6.950	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	877.953	301.248
Gældsforpligtelser i alt	2.110.453	301.248
Passiver i alt	5.277.943	3.509.237
1 Kapitalberedskab		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	3.167.989	3.207.989
Årets overførte overskud eller underskud	0	-40.499	-40.499
	40.000	3.127.490	3.167.490

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2022. Den kortfristede gæld består primært af gæld til kapitalejer og afregnes i takt med, at likviditeten tillader dette.

På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er anskaffet i året og vil først være fuldt udlejede i kommende regnskabsperioder.

På baggrund heraf er der en naturlige skønsmæssig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme.

	2022 kr.	2021 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	68.259	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>259</u>
	68.259	259
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-6.331</u>	<u>0</u>
	-6.331	0

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	5.072.400	0
Kostpris 31. december 2022	5.072.400	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.072.400	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4 %
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.		
6. Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skat af årets resultat	6.331	0		
	6.331	0		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud fra tidligere år	6.331	0		
	6.331	0		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.192.860	61.064	1.131.796	983.415
Deposita	100.704	0	100.704	100.704
	1.293.564	61.064	1.232.500	1.084.119
8. Oplysninger om dagsværdi			Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022			144.926	5.072.400
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			3.027	0
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.196 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.072 t.kr.				

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Capital OS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter afregning af feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets ejer.

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, kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen svarende til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealizationsværdi.

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 nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.