

# **CAP1968 Ejendomme ApS**

**Pilelunden 15**

**4270 Høng**

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

**Årsrapport for 2025**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. januar 2026

---

Carsten Abildskov Petersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 30. januar 2026

### **Direktion**

Carsten Abildskov Petersen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

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

Vi har opstillet årsregnskabet for CAP1968 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Korsør, den 30. januar 2026

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

Laila Rasmussen  
Registreret revisor  
mne7602

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** CAP1968 Ejendomme ApS  
Pilelunden 15  
4270 Høng

CVR-nr.: 40315853

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 5. marts 2019

Hjemsted: Kalundborg

**Direktion** Carsten Abildskov Petersen, direktør

**Revisor** MBL Revision I/S  
CVR-nr.: 40375260  
Norvangen 3 D  
4220 Korsør

**Pengeinstitut** Nordea Bank  
Smedegade 8  
4200

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 23.325, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.394.872.

Regnskabsperiodens resultat har modsvaret ledelsens forventninger.

### **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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i DKK.

### **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 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Produktionsbygninger	10-15	73 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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 nettoprovenuet 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 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>264.825</b>	<b>164.168</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-41.232	-147.813
Andre driftsomkostninger		<u>-56.912</u>	<u>-171.415</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>166.681</b>	<b>-155.060</b>
Finansielle indtægter	3	91.498	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-199.561</u>	<u>-210.173</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.618</b>	<b>-365.233</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-35.293</u>	<u>8.129</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>23.325</u></b>	<b><u>-357.104</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		<u>-176.675</u>	<u>-357.104</u>
		<b><u>23.325</u></b>	<b><u>-357.104</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	4.660.979	5.034.097
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	18.567	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.679.546</b>	<b>5.034.097</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.679.546</b>	<b>5.034.097</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.975	5.975
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.898	0
Andre tilgodehavender		12	371.505
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8.129
Periodeafgrænsningsposter		10.270	10.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>193.155</b>	<b>395.759</b>
Værdipapirer		310.314	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>310.314</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>13.786</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>503.469</b>	<b>409.545</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.183.015</b>	<b>5.443.642</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.144.872	2.321.547
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.394.872</u></b>	<b><u>2.371.547</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.246.458	2.284.790
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder		<u>109.063</u>	<u>474.941</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>2.355.521</u></b>	<b><u>2.759.731</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	38.332	64.664
Bankgæld		27.003	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.160	24.943
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		116.097	66.323
Skyldigt sambeskatningsbidrag		36.293	0
Anden gæld		<u>166.737</u>	<u>156.434</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>432.622</u></b>	<b><u>312.364</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.788.143</u></b>	<b><u>3.072.095</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.183.015</u></b>	<b><u>5.443.642</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.321.547	0	2.371.547
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-176.675</u>	<u>200.000</u>	<u>23.325</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.144.872</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>2.394.872</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Årets urealiserede kursregulering for børsnoterede værdipapirer udgør 80.637 kr.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.705	0
Andre finansielle indtægter	<u>86.793</u>	<u>0</u>
	<u><b>91.498</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.990	22.038
Andre finansielle omkostninger	193.571	188.110
Valutakursregulering	<u>0</u>	<u>25</u>
	<u><b>199.561</b></u>	<u><b>210.173</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.293	-8.129
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>35.293</b></u>	<u><b>-8.129</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	5.396.568	0
Tilgang i årets løb	285.176	21.423
Afgang i årets løb	<u>-765.330</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.916.414</u>	<u>21.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	362.471	0
Årets afskrivninger	38.376	2.856
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-145.412</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>255.435</u>	<u>2.856</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>4.660.979</u></b>	<b><u>18.567</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.321.252	2.284.790	38.332	2.082.725
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>474.941</u>	<u>109.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.796.193</u></b>	<b><u>2.393.853</u></b>	<b><u>38.332</u></b>	<b><u>2.082.725</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

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.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medfører at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser (fortsat)**

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31.12.2025 udgør 2.296.135 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.679.546 kr.