

CAP1968 Ejendomme ApS

Pilelunden 15

4270 Høng

CVR-nr. 40 31 58 53

Årsrapport for 2024

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. maj 2025

Carsten Abildskov Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 14. maj 2025

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 2024 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 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 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 14. maj 2025

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.: 40 31 58 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
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 2024 udviser et underskud på kr. 357.104, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.371.547.

Årets resultat er negativt påvirket af et salg af en ejendom, hvor der er realiseret et tab på 171.415 kr. Herudover er der foretaget nedskrivning til genindvindingsværdi på 123.686 kr. af en anden ejendom, som sælges primo 2025.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ske salg af en af selskabets ejendomme, hvor der i den forbindelse forventes at realiseres et regnskabsmæssigt tab på ca. 123.638 kr. Som følge heraf er der på balancedagen foretaget nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdien.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAP1968 Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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, amortisering af realkreditlån 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	78 %
Lejligheder	25 år	34 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende omstruktureringer af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning.

I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række særlige poster, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		164.168	256.012
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-147.813	-38.598
Andre driftsomkostninger		-171.415	0
Resultat før finansielle poster		-155.060	217.414
Finansielle indtægter	1	0	769.683
Finansielle omkostninger	2	-210.173	-177.033
Resultat før skat		-365.233	810.064
Skat af årets resultat	3	8.129	-186.952
Årets resultat		-357.104	623.112
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-357.104	623.112
		-357.104	623.112

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>5.034.097</u>	<u>5.606.477</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.034.097</u>	<u>5.606.477</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.034.097</u>	<u>5.606.477</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.975	9.979
Andre tilgodehavender		371.505	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.129	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.150</u>	<u>9.621</u>
Tilgodehavender		<u>395.759</u>	<u>19.600</u>
Likvide beholdninger		<u>13.786</u>	<u>163.307</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>409.545</u>	<u>182.907</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.443.642</u></u>	<u><u>5.789.384</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.321.547	2.678.651
Egenkapital		2.371.547	2.728.651
Gæld til realkreditinstitutter		2.284.790	2.321.252
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder		474.941	134.153
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.759.731	2.455.405
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	64.664	185.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.943	26.137
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		66.323	47.360
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	186.952
Anden gæld		156.434	159.831
Kortfristede gældsforpligtelser		312.364	605.328
Gældsforpligtelser i alt		3.072.095	3.060.733
Passiver i alt		5.443.642	5.789.384
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.678.651	2.728.651
Årets resultat	0	-357.104	-357.104
Egenkapital 31. december 2024	<u>50.000</u>	<u>2.321.547</u>	<u>2.371.547</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>769.683</u>
	<u>0</u>	<u>769.683</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.038	18.687
Andre finansielle omkostninger	188.110	158.346
Valutakursregulering	<u>25</u>	<u>0</u>
	<u>210.173</u>	<u>177.033</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-8.129</u>	<u>186.952</u>
	<u>-8.129</u>	<u>186.952</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	5.821.397
Tilgang i årets løb	118.353
Afgang i årets løb	<u>-543.182</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>5.396.568</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	214.920
Årets nedskrivninger	123.638
Årets afskrivninger	24.175
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-262</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>362.471</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>5.034.097</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.356.300	2.321.252	36.462	2.129.780
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>134.153</u>	<u>474.941</u>	<u>28.202</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.490.453</u></u>	<u><u>2.796.193</u></u>	<u><u>64.664</u></u>	<u><u>2.129.780</u></u>

Noter

6 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Der er i regnskabsåret solgt én ud af to ensartede ejendomme. Markedsprisen har vist sig lavere end den regnskabsmæssige værdi, hvorfor der er indregnet et tab på ejendommen på 171.415 kr. Tabet er præsenteret under andre driftsomkostninger.

Som følge af ovenstående realiserede tab er den tilbageværende ensartede ejendom nedskrevet til genindvindingsværdi, svarende til forventet salgsværdi. Der er som følge heraf foretaget nedskrivning på ejendommen på 123.638 kr. Nedskrivningen er indregnet og præsenteret under årets af-/nedskrivning.

7 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 medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31.12.2024 udgør 2.332.778 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.414.178 kr.