

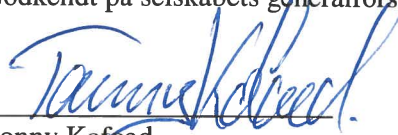
*Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne*

CVR-nummer: 30281454

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *22/4* 2019



Tonny Koføed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Kapelvej Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

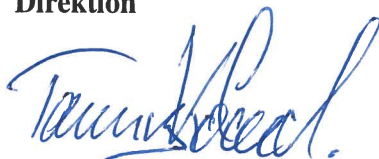
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 22/14 2019

Direktion



Tonny Kofoed

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne

CVR-nr.: 30 28 14 54
Stiftet: 23. februar 2007
Kommune: Bornholms Regionskommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tonny Kofoed

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Store Torv 16 - 18
3700 Rønne

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 744, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.941, og en egenkapital på t.kr. 346

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019

Der forventes en uændret aktivitet og et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter og investeringsejendommenes driftsomkostninger".

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60 %

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	189.744	216
1 Afskrivninger.....	-24.240	-24
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-1	0
DRIFTSRESULTAT	165.503	192
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	242.128	81
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.902	-4
Andre finansielle indtægter	472.962	181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.568	1
Andre finansielle omkostninger	-139.448	-176
RESULTAT FØR SKAT	735.811	275
2 Skat af årets resultat.....	8.103	9
ÅRETS RESULTAT	743.914	284
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	257.950	0
Overført resultat.....	485.964	284
DISPONERET I ALT	743.914	284

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	2.857.246	2.883
Materielle anlægsaktiver	2.857.246	2.883
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	431.414	189
Kapitalandele i associerede virksomheder	5.120	11
Gældsbev.	792.179	806
Finansielle anlægsaktiver	1.228.713	1.006
ANLÆGSAKTIVER	4.085.959	3.889
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	111.955	52
Andre tilgodehavender	1.732.650	1.672
Udskudt skatteaktiv	9.636	12
Tilgodehavender	1.854.241	1.736
Likvide beholdninger	552	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.854.793	1.737
AKTIVER	5.940.752	5.626

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	257.950	0
Overført resultat.....	-36.769	-523
4 EGENKAPITAL.....	346.181	-398
Ansvarlig lånekapital.....	1.700.000	1.700
Nordea Bank.....	900.528	1.024
Realkreditlån	1.162.097	1.452
Gældsbrief.....	10.000	30
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.772.625	4.206
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	203.933	204
Nordea Bank.....	605.215	378
Anden gæld.....	432.793	762
Gæld til associerede virksomheder.....	3.631	3
6 Selskabsskat.....	69.282	10
Huslejedeposita m.v.	44.805	42
Periodeafgrænsningsposter.....	4.400	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	457.887	415
Kortfristede gældsforpligtelser	1.821.946	1.818
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.594.571	6.024
PASSIVER.....	5.940.752	5.626
7 Tilbagetrædelseserklæring		
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	24.240	24
	<u>24.240</u>	<u>24</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	-10.980	-10
Regulering af udskudt skat	2.877	1
	<u>-8.103</u>	<u>-9</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.030.153
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2018		<u>3.030.153</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-148.667
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-24.240
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		<u>-172.907</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		<u>2.857.246</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	257.950	257.950
Overført resultat.....	-522.733	485.964	-36.769
	<u>-397.733</u>	<u>743.914</u>	<u>346.181</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital.....	1.700.000	1.700.000	0	0
Nordea Bank.....	1.144.000	1.020.528	120.000	420.528
Realkreditlån	1.516.236	1.226.030	63.933	902.360
Gældsbrief.....	50.000	30.000	20.000	0
	<u>4.410.236</u>	<u>3.976.558</u>	<u>203.933</u>	<u>1.322.888</u>

	2018	2017 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	9.378	-2
Skat af årets resultat.....	-10.980	-10
Betalt/modtaget indkomstskat i regnskabsåret	-9.378	2
Sambeskatningsbidrag.....	84.262	26
Betalt ordinær acontoskat	-4.000	-6
	<u>69.282</u>	<u>10</u>

7 Tilbagetrædelseserklæring

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2023.

NOTER

	2018	2017
		kr. 1000

8 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne, t.kr. 168, indgår ikke i det udskudte skatteaktiv som følge af væsentlig måleusikkerhed. Herudover råder selskabet ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Kapelvej Invest-koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte udgør t.kr. 69 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.226 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.251.

10 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:
Tonny Kofoed, Kapelvej 37, 3700 Rønne