

*Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Ronne*

CVR-nummer: 30281454

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/1 2016



Tonny Kofod
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

Ronne, den 27/1 2016

Direktion



Tonny Kofoed

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne

CVR-nr.: 30 28 14 54
Stiftet: 23. februar 2007
Hjemsted: 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. 33, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 6.376, og en egenkapital på t.kr. 565

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 2016

Der forventes en uændret aktivitet og overskudsgivende resultat for regnskabsåret 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i hele tusinde 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 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 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, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

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

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>
Grunde og 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imodegåelse 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 gældsmetode 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 fremforselsberettiget 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udlost som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udlost som aktuel skat.

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 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	117.249	29
1 Afskrivninger.....	-19.581	-15
DRIFTSRESULTAT	97.668	14
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	13.451	12
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.197	-10
Andre finansielle indtægter.....	151.301	122
Andre finansielle omkostninger.....	-210.098	-156
RESULTAT FØR SKAT	47.125	-18
2 Skat af årets resultat.....	-14.245	0
ÅRETS RESULTAT	32.880	-18
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	32.880	-18
DISPONERET I ALT	32.880	-18

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	2.929.966	1.785
Materielle anlægsaktiver	2.929.966	1.785
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.263	43
Kapitalandele i associerede virksomheder	17.410	22
Gældsbev	1.010.510	1.102
Finansielle anlægsaktiver	1.084.183	1.167
ANLÆGSAKTIVER	4.014.149	2.952
Selskabsskat	0	13
Andre tilgodehavender	2.345.071	1.910
Udskudt skatteaktiv	13.458	5
Periodeafgrænsningsposter	3.366	0
Tilgodehavender	2.361.895	1.928
Likvide beholdninger	52	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.361.947	1.928
AKTIVER	6.376.096	4.880

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	439.626	406
4 EGENKAPITAL.....	564.626	531
Ansvarlig lånekapital	1.350.000	1.350
Nordea Bank	1.058.000	967
Realkreditlån	1.580.860	955
Gældsbrief m.v.	270.000	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.258.860	3.272
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	204.300	153
Nordea Bank	367.723	397
Anden gæld	467.090	353
6 Selskabsskat	23.139	0
Huslejedeposita m.v.	41.600	31
Periodeafgrænsningsposter	10.400	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	438.358	143
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.552.610	1.077
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5.811.470	4.349
PASSIVER.....	6.376.096	4.880
7 Tilbageføringserklæring		
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	19.581	15
	<u>19.581</u>	<u>15</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	22.258	0
Regulering af udskudt skat	-8.013	0
	<u>14.245</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.865.343
Tilgang i årets løb		1.164.810
Afgang i årets løb.....		0
		<u>3.030.153</u>
Kostpris 31. december 2015		
Af-/nedskrivninger, primo		-80.606
Årets af-/nedskrivninger		-19.581
		<u>-100.187</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u>2.929.966</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	406.746	32.880	439.626
	<u>531.746</u>	<u>32.880</u>	<u>564.626</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	1.350.000	1.350.000	0	0
Nordea Bank	1.092.000	1.178.000	120.000	578.000
Realkreditlån.....	982.638	1.645.160	64.300	1.323.175
Gældsbrief m.v.....	0	290.000	20.000	0
	<u>3.424.638</u>	<u>4.463.160</u>	<u>204.300</u>	<u>1.901.175</u>

	2015	2014 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	22.258	0
Regulering af tidligere års skat	5.881	0
Betalt ordinær acontoskat	-5.000	-13
	<u>23.139</u>	<u>-13</u>

7 Tilbagetrædelseserklæring

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2020.

NOTER

2015 2014
kr. 1000

8 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Skatten udgør t.kr. 33.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.645 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.930.

10 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:

Tonny Kofoed, Kapelvej 37, 3700 Ronne