

*Kapelvej Invest ApS  
Kapelvej 37  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 30281454*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016*

*(10. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2017

  
Tonny Koføed  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.

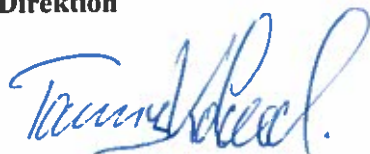
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/5 2017

**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. -1.247, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.316, og en bogført egenkapital på t.kr. -683

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 1.018 incl. den ansvarlige lånekapital, som træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

### **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 2017**

Der forventes en uændret aktivitet og overskudsgivende resultat for regnskabsåret 2017.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2016 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.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 posteringer 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet fungerer som administrationselskab. 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>
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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 udløst 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 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>112.082</b>	<b>116</b>
1 Afskrivninger.....	-24.240	-20
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	-1.388.837	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-1.300.995</b>	<b>96</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	24.863	13
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	-1.808	-5
Andre finansielle indtægter.....	184.602	152
Andre finansielle omkostninger.....	-163.862	-209
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.257.200</b>	<b>47</b>
2 Skat af årets resultat.....	10.501	-14
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.246.699</b>	<b>33</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-1.246.699	33
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.246.699</b>	<b>33</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	2.905.726	2.931
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.905.726</b>	<b>2.931</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	81.126	56
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	15.602	17
Gældsbev. ....	912.642	1.011
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.009.370</b>	<b>1.084</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.915.096</b>	<b>4.015</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	10.912	0
Selskabsskat .....	2.000	0
Andre tilgodehavender .....	1.374.703	2.346
Udskudt skatteaktiv .....	13.047	13
Periodeafgrænsningsposter .....	0	3
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.400.662</b>	<b>2.362</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>52</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.400.714</b>	<b>2.362</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.315.810</b>	<b>6.377</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	-807.074	440
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-682.074</b>	<b>565</b>
Ansvarlig lånekapital .....	1.700.000	1.350
Nordea Bank .....	938.000	1.058
Realkreditlån.....	1.516.334	1.581
Gældsbreve m.v. ....	250.000	270
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.404.334</b>	<b>4.259</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	204.489	204
Nordea Bank .....	403.668	368
Anden gæld.....	608.330	468
<b>6 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
Huslejedeposita m.v.....	41.690	41
Periodeafgrænsningsposter .....	10.400	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	324.973	438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.593.550</b>	<b>1.553</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>5.997.884</b>	<b>5.812</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>5.315.810</b>	<b>6.377</b>
<b>7 Tilbagetrædelseserklæring</b>		
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Ejerforhold</b>		

## NOTER

	2016	2015 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	24.240	20
	<u>24.240</u>	<u>20</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	-10.912	22
Regulering af udskudt skat .....	411	-8
	<u>-10.501</u>	<u>14</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		3.030.153
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>3.030.153</u>
Kostpris 31. december 2016		3.030.153
Af-/nedskrivninger, primo .....		-100.187
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-24.240
		<u>-124.427</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-124.427
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<u><b>2.905.726</b></u>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	439.625	-1.246.699	-807.074
	<u>564.625</u>	<u>-1.246.699</u>	<u>-682.074</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital .....	1.350.000	1.700.000	0	0
Nordea Bank .....	1.178.000	1.058.000	120.000	458.000
Realkreditlån.....	1.645.159	1.580.823	64.489	1.030.785
Gældsbreve m.v. ....	290.000	270.000	20.000	0
	<u>4.463.159</u>	<u>4.608.823</u>	<u>204.489</u>	<u>1.488.785</u>

	2016	2015 kr. 1000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	24.139	0
Skat af årets resultat.....	-10.912	22
Regulering af tidligere års skat .....	0	6
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-24.139	0
Sambeskatningsbidrag .....	10.912	0
Betalt ordinær acontoskat .....	-2.000	-4
	<u>-2.000</u>	<u>24</u>

**7 Tilbagetrædelseserklæring**

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2021.

NOTER

2015  
2016 kr. 1000

**8 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen. Selskabet har en skattemæssig underskudsaldo. Skatteværdien af denne indgår ikke i det udskudte skatteaktiv som følge af væsentlig måleusikkerhed.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Kapelvej Invest-koncernen. Som administrationsselskab 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. 0 pr. 31. december 2016. 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. 1.581 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.906.

**10 Ejerforhold**

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