


*Kapelvej Invest ApS  
Kapelvej 37  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 30281454*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *10/5* 2018

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Koroed  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</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 2017 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.

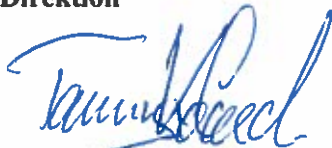
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 18/15 2018

**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. 284, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.624, og en egenkapital på t.kr. -398

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 1.302 inkl. 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 2018**

Der forventes en uændret aktivitet og overskudsgivende resultat for regnskabsåret 2018.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2017 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.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

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

## 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 tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders 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

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.

### **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 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>216.391</b>	<b>111</b>
1 Afskrivninger.....	-24.240	-24
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	0	-1.389
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>192.151</b>	<b>-1.302</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	80.660	25
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	-3.580	-2
Andre finansielle indtægter .....	180.999	184
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.125	0
Andre finansielle omkostninger .....	-176.666	-163
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>274.689</b>	<b>-1.258</b>
2 Skat af årets resultat.....	9.652	11
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>284.341</b>	<b>-1.247</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	284.341	-1.247
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>284.341</b>	<b>-1.247</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	2.881.486	2.906
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.881.486</b>	<b>2.906</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	189.286	81
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	12.022	15
Gældsbev. ....	805.906	913
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.007.214</b>	<b>1.009</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.888.700</b>	<b>3.915</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	51.689	11
Selskabsskat .....	0	2
Andre tilgodehavender .....	1.670.898	1.374
Udskudt skatteaktiv .....	12.513	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.735.100</b>	<b>1.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>552</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.735.652</b>	<b>1.400</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.624.352</b>	<b>5.315</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	-522.732	-807
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-397.732</b>	<b>-682</b>
Ansvarlig lånekapital.....	1.700.000	1.700
Nordea Bank.....	1.024.000	938
Realkreditlån.....	1.452.071	1.516
Gælds brev.....	30.000	250
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.206.071</b>	<b>4.404</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	204.166	204
Nordea Bank.....	377.956	404
Anden gæld.....	759.256	606
Gæld til associerede virksomheder.....	3.426	3
<b>6 Selskabsskat.....</b>	<b>9.378</b>	<b>0</b>
Huslejedeposita m.v. ....	42.708	41
Periodeafgrænsningsposter.....	4.400	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	414.723	325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.816.013</b>	<b>1.593</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.022.084</b>	<b>5.997</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>5.624.352</b>	<b>5.315</b>
7 Tilbagetrædelseserklæring		
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

## NOTER

	2017	2016 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	24.240	24
	<u>24.240</u>	<u>24</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	-10.186	-11
Regulering af udskudt skat .....	534	0
	<u>-9.652</u>	<u>-11</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 2017		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-124.427
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger.....		-24.240
		<u>-148.667</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b><u>2.881.486</u></b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-807.073	284.341	-522.732
	<u>-682.073</u>	<u>284.341</u>	<u>-397.732</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital.....	1.700.000	1.700.000	0	0
Nordea Bank.....	1.058.000	1.144.000	120.000	544.000
Realkreditlån.....	1.580.825	1.516.237	64.166	968.597
Gældsbevis.....	270.000	50.000	20.000	0
	<u>4.608.825</u>	<u>4.410.237</u>	<u>204.166</u>	<u>1.512.597</u>

	2017	2016 kr. 1000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	-2.000	24
Skat af årets resultat.....	-10.186	-11
Betalt/modtaget indkomstskat i regnskabsåret.....	2.000	-24
Sambeskatningsbidrag.....	25.564	11
Betalt ordinær acontoskat.....	-6.000	-2
	<u>9.378</u>	<u>-2</u>

**7 Tilbagetrædelseserklæring**

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2022.

NOTER

2017      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. 9 pr. 31. december 2017. 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. 1.516 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.881.

**10 Ejerforhold**

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