

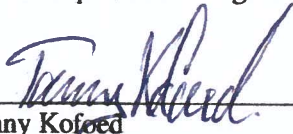
*Kapelvej Invest ApS  
Kapelvej 37  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 30281454*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

*(16. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *6/2* 2023



Tonny Koføed  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Kapelvej Invest ApS.

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 6/2 2023

**Direktion**



Tonny Kofoed

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kapelvej Invest ApS  
Kapelvej 37  
3700 Rønne

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

**Direktion**

Tonny Kofoed

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
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 selskabets 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. 89, hvilket er efter forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.325, 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 2023**

Der forventes en uændret aktivitet og fortsat positivt resultat for regnskabsåret 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 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 samt andre eksterne omkostninger".

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

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

### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

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 kildeskatter 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 %

Fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### **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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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 nettorealisation sværdi.

### **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 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>128.004</b>	<b>144</b>
1 Af- og nedskrivninger.....	-18.894	-27
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	0	-580
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>109.110</b>	<b>-463</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	17.261	175
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	-8.406	-11
Andre finansielle indtægter .....	31.771	798
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	7.587	8
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver .....	0	-278
Andre finansielle omkostninger .....	-75.656	-87
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>81.667</b>	<b>142</b>
2 Skat af årets resultat.....	7.340	49
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>89.007</b>	<b>191</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	8.855	-115
Overført resultat.....	80.152	306
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>89.007</b>	<b>191</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	2.177.143	2.196
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2.177.143</b>	<b>2.196</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	219.039	202
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	102.805	111
Gældsbreve.....	261.000	441
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>582.844</b>	<b>754</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>2.759.987</b>	<b>2.950</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	17.728	63
Andre tilgodehavender .....	541.224	231
Udskudt skatteaktiv .....	5.814	6
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>564.766</b>	<b>300</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>818</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>564.766</b>	<b>1.118</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.324.753</b>	<b>4.068</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	72.561	64
Overført resultat.....	366.951	287
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>564.512</b>	<b>476</b>
Realkreditlån .....	941.075	999
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>941.075</b>	<b>999</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	59.089	66
Pengeinstitut .....	116.731	0
Anden gæld.....	803.669	111
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Huslejedeposita m.v. ....	26.000	27
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	813.677	2.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.819.166</b>	<b>2.593</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.760.241</b>	<b>3.592</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.324.753</b>	<b>4.068</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	63.706	179
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	8.855	-115
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo .....</b>	<b>72.561</b>	<b>64</b>
Overført resultat, primo .....	286.799	-19
Årets resultat.....	80.152	306
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>366.951</b>	<b>287</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>564.512</b>	<b>476</b>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000		
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>				
Bygninger .....	18.894	19		
Småanskaffelser.....	0	8		
	<u>18.894</u>	<u>27</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	-7.718	-53		
Regulering af udskudt skat .....	378	4		
	<u>-7.340</u>	<u>-49</u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....		2.361.796		
Tilgang i årets løb.....		0		
Afgang i årets løb .....		0		
Kostpris 31. december 2022		<u>2.361.796</u>		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-165.759		
Årets af-/nedskrivninger.....		-18.894		
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		<u>-184.653</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<u><b>2.177.143</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån .....	1.064.923	1.000.164	59.089	720.804
	<u>1.064.923</u>	<u>1.000.164</u>	<u>59.089</u>	<u>720.804</u>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	0	-14
Skat af årets resultat.....	-7.718	-53
Betalt/modtaget indkomstskat i regnskabsåret .....	0	14
Sambeskatningsbidrag.....	7.718	53
	<u>0</u>	<u>0</u>

**6 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne, t.kr. 304, 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 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 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.177.