

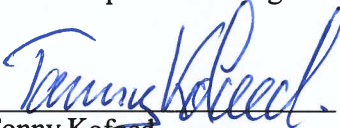
*Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne*

CVR-nummer: 30281454

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *15/6* 2020



Tonny Køfoed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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.

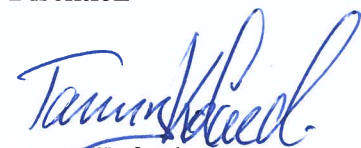
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 15/6 2020

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

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. 57, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.747, og en egenkapital på t.kr. 403

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 2020

Der forventes en uændret aktivitet og et fortsat positivt resultat for regnskabsåret 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2019 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 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 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.

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.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 2019

	2019	2018 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	193.099	188
1 Afskrivninger	-24.258	-24
DRIFTSRESULTAT	168.841	164
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-58.535	242
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-2.496	-7
Andre finansielle indtægter.....	66.694	473
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.715	2
Andre finansielle omkostninger.....	-136.722	-138
RESULTAT FØR SKAT	45.497	736
2 Skat af årets resultat.....	11.482	8
ÅRETS RESULTAT	56.979	744
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-61.030	258
Overført resultat.....	118.009	486
DISPONERET I ALT	56.979	744

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	2.835.178	2.859
Materielle anlægsaktiver	2.835.178	2.859
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	372.879	432
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.625	5
Gældsbreve	778.039	793
Finansielle anlægsaktiver	1.153.543	1.230
ANLÆGSAKTIVER	3.988.721	4.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.752	112
6 Selskabsskat	8.000	0
Andre tilgodehavender	1.723.423	1.732
Udskudt skatteaktiv	11.059	10
Tilgodehavender	1.757.234	1.854
Likvide beholdninger	552	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.757.786	1.855
AKTIVER	5.746.507	5.944

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	196.920	258
Overført resultat	81.241	-37
4 EGENKAPITAL	403.161	346
Ansvarlig lånekapital	1.700.000	1.700
Nordea Bank	803.227	901
Realkreditlån	1.310.827	1.162
Gældsbev.	0	10
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.814.054	3.773
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	181.638	204
Nordea Bank	347.714	605
Anden gæld	524.133	436
Gæld til associerede virksomheder	0	4
6 Selskabsskat	0	69
Huslejedeposita m.v.	44.910	45
Periodeafgrænsningsposter	4.400	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	426.497	458
Kortfristede gældsforpligtelser	1.529.292	1.825
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.343.346	5.598
PASSIVER	5.746.507	5.944
7 Tilbagetrædelseserklæring		
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2019	2018 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	24.258	24
	<u>24.258</u>	<u>24</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-10.059	-11
Regulering af udskudt skat	-1.423	3
	<u>-11.482</u>	<u>-8</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.032.343
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb.....		0
Kostpris 31. december 2019		<u>3.032.343</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-172.907
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		-24.258
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		<u>-197.165</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>2.835.178</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	257.950	-61.030	196.920
Overført resultat	-36.768	118.009	81.241
	<u>346.182</u>	<u>56.979</u>	<u>403.161</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	1.020.528	911.877	108.650	543.250
Realkreditlån	1.226.030	1.383.815	72.988	1.016.167
Gældsbreve	30.000	0	0	0
	<u>3.976.558</u>	<u>3.995.692</u>	<u>181.638</u>	<u>1.559.417</u>

	2019	2018 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	69.282	9
Skat af årets resultat	-10.059	-11
Betalt/modtaget indkomstskat i regnskabsåret	-69.282	-9
Sambeskatningsbidrag	10.059	84
Betalt ordinær acontoskat	-8.000	-4
	<u>-8.000</u>	<u>69</u>

7 Tilbagetrædelseserklæring

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2024.

NOTER

	2019	2018
		kr. 1000

8 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne; t.kr. 127, 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 2019. 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. 1.384 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.835.

10 Ejerforhold

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