

*Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne*

CVR-nummer: 30281454

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 - 31. december 2020*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16 2021


Tonny Koføed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
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 2020 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.

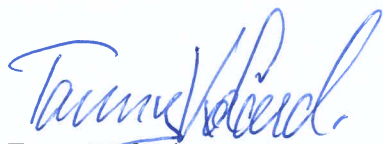
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 1/6 2021

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. -118, hvilket er efter forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 4.769, og en egenkapital på t.kr. 285

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 2021

Der forventes en uændret aktivitet, men positivt resultat for regnskabsåret 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2020 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 driftsindtægter".

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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 administrationselskab. 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 salgskostninger 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 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	285.886	193
1 Af- og nedskrivninger.....	-18.894	-24
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-871.968	0
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-604.976	169
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-15.175	-59
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-2.625	-2
Andre finansielle indtægter.....	601.939	67
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.768	8
Andre finansielle omkostninger.....	-115.916	-137
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-127.985	46
2 Skat af årets resultat.....	9.542	11
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-118.443	57
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-17.800	-61
Overført resultat.....	-100.643	118
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-118.443	57
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	2.214.931	2.836
Materielle anlægsaktiver	2.214.931	2.836
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	357.704	373
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	3
Gældsbreve	616.188	778
Finansielle anlægsaktiver	973.892	1.154
ANLÆGSAKTIVER	3.188.823	3.990
Diverse tilgodehavender	685.055	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.504	15
4 Selskabsskat	14.000	8
Andre tilgodehavender	848.825	1.723
Udskudt skatteaktiv	10.450	11
Tilgodehavender	1.579.834	1.757
Likvide beholdninger	552	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.580.386	1.758
AKTIVER	4.769.209	5.748

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	179.120	197
Overført resultat	-19.403	81
EGENKAPITAL	284.717	403
Ansvarlig lånekapital	1.700.000	1.700
Nordea Bank	669.687	803
Realkreditlån	1.029.600	1.310
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.399.287	3.813
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	401.044	182
Nordea Bank	320.356	348
Anden gæld	8.399	527
Huslejedeposita m.v.	26.000	45
Periodeafgrænsningsposter	0	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	329.406	426
Kortfristede gældsforpligtelser	1.085.205	1.532
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.484.492	5.345
PASSIVER	4.769.209	5.748
6 Tilbagetrædelseserklæring		
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo.....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo.....	196.920	258
Årets bevægelse, resultatdisponering.....	-17.800	-61
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo.....	179.120	197
Overført resultat, primo	81.240	-37
Årets resultat	-100.643	118
Overført resultat ultimo	-19.403	81
EGENKAPITAL.....	284.717	403

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	18.894	24
	<u>18.894</u>	<u>24</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-10.151	-10
Regulering af udskudt skat	609	-1
	<u>-9.542</u>	<u>-11</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.032.343
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb.....		-670.547
Kostpris 31. december 2020		<u>2.361.796</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-197.165
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		69.194
Årets af-/nedskrivninger		-18.894
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		<u>-146.865</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>2.214.931</u>

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	8.000	-69
Skat af årets resultat.....	10.151	10
Betalt/modtaget indkomstskat i regnskabsåret.....	-8.000	69
Sambeskatningsbidrag	-10.151	-10
Betalt ordinær acontoskat	14.000	8
	<u>14.000</u>	<u>8</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	911.877	789.687	120.000	189.687
Realkreditlån.....	1.383.815	1.310.644	281.044	766.920
	<u>3.995.692</u>	<u>3.800.331</u>	<u>401.044</u>	<u>956.607</u>

6 Tilbagetrædelseserklæring

Ansvarlig lånekapital ydet af virksomhedsdeltager træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 31. december 2025.

7 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne, t.kr. 276, 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 2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

	2020	2019
		kr. 1000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.095 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.215.