

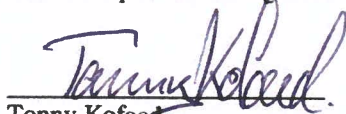
*Kapelvej Invest ApS
Kapelvej 37
3700 Rønne*

CVR-nummer: 30281454

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023*

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/1 2024



Tonny Kofoed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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 2023 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 24/11 2024

Direktion



Tonny Koføed

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. 459, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.291, og en egenkapital på t.kr. 1.024.

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 2024

Der forventes en uændret aktivitet og fortsat positivt resultat for regnskabsåret 2024.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kapelvej Invest ApS for 2023 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	148.616	127
1 Af- og nedskrivninger.....	-18.894	-19
DRIFTSRESULTAT	129.722	108
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.118	17
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	331.271	-8
Andre finansielle indtægter	92.470	32
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.929	8
Andre finansielle omkostninger	-124.681	-76
RESULTAT FØR SKAT	450.829	81
2 Skat af årets resultat.....	8.533	8
ÅRETS RESULTAT	459.362	89
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	346.389	9
Overført resultat.....	112.973	80
DISPONERET I ALT	459.362	89

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	2.158.249	2.177
Materielle anlægsaktiver	2.158.249	2.177
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	234.157	219
Kapitalandele i associerede virksomheder	459.076	103
Gældsbreve	681.388	261
Finansielle anlægsaktiver	1.374.621	583
ANLÆGSAKTIVER	3.532.870	2.760
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.930	18
Andre tilgodehavender	1.734.057	541
Udskudt skatteaktiv	7.427	6
Tilgodehavender	1.758.414	565
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.758.414	565
AKTIVER	5.291.284	3.325

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	393.950	73
Overført resultat.....	504.924	367
EGENKAPITAL.....	1.023.874	565
Realkreditlån	888.999	941
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	888.999	941
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	53.039	59
Pengeinstitut	1.365.804	117
Anden gæld.....	1.092.775	802
5 Selskabsskat.....	0	0
Huslejedeposita m.v.	26.000	27
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	840.793	814
Kortfristede gældsforpligtelser	3.378.411	1.819
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.267.410	2.760
PASSIVER	5.291.284	3.325
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	72.561	64
Vedtaget udbytte i datterselskab.....	-25.000	0
Årets bevægelse, resultatdisponering	346.389	9
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	393.950	73
Overført resultat, primo	366.951	287
Årets resultat.....	112.973	80
Vedtaget udbytte i datterselskab.....	25.000	0
Overført resultat ultimo.....	504.924	367
EGENKAPITAL.....	1.023.874	565

NOTER

	2023	2022 kr. 1000		
1 Af- og nedskrivninger				
Bygninger	18.894	19		
	18.894	19		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	-6.920	-8		
Regulering af udskudt skat	-1.613	0		
	-8.533	-8		
3 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		2.361.796		
Tilgang i årets løb		0		
Afgang i årets løb		0		
Kostpris 31. december 2023		2.361.796		
Af-/nedskrivninger, primo		-184.653		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0		
Årets af-/nedskrivninger		-18.894		
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		-203.547		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		2.158.249		
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	1.000.164	942.038	53.039	665.298
	1.000.164	942.038	53.039	662.298

NOTER

	2023	2022 kr. 1000
5 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	-6.920	-8
Sambeskatningsbidrag.....	6.920	8
	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne, t.kr. 268, 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 administrationselskab 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 2023. 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. 942 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.158.