

Kappel Invest A/S

Niels Ebbesens Gade 3, st.th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 71 94 17

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

.....
Martin Kappel

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kappel Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. juni 2024
Direktion:

.....
Martin Kappel

Bestyrelse:

.....
Niels David Nielsen
formand

.....
Jane Vendelbo Bratholt

.....
Martin Kappel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kappel Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kappel Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kappel Invest A/S
Adresse, postnr. by	Niels Ebbesens Gade 3, st.th., 9000 Aalborg
CVR-nr.	30 71 94 17
Stiftet	26. juni 2007
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	20 46 60 88
Bestyrelse	Niels David Nielsen, formand Jane Vendelbo Bratholt Martin Kappel
Direktion	Martin Kappel
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomheden driver investeringsaktivitet i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 1.781 t.kr. mod et overskud på 315 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 49.521 t.kr.

Virksomhedens udlejningsaktivitet er realiseret som forventet. I årets løb er der gennemført renovering af flere ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme reguleres til dagsværdi, og det gennemsnitlige afkastkrav, der ligger til grund for værdiansættelsen udgør ca. 4,39 %, hvilket har påvirket årets resultat negativt med 1.581 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som ifølge forventning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	Huslejeindtægter m.v.	8.764	9.148
	Andre driftsindtægter	78	0
	Ejendomsomkostninger	-3.880	-5.485
	Andre eksterne omkostninger	-847	-1.147
	Bruttoresultat	4.115	2.516
2	Personaleomkostninger	-1.182	-1.161
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-306	-226
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.627	1.129
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.581	-4.462
	Resultat før finansielle poster	1.046	-3.333
	Finansielle indtægter	1	6.145
3	Finansielle omkostninger	-3.382	-2.403
	Resultat før skat	-2.335	409
4	Skat af årets resultat	554	-94
	Årets resultat	-1.781	315
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.781	315
		-1.781	315

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	168.505	167.200
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.115	3.020
		<u>171.620</u>	<u>170.220</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavende vedrørende byfornyelselån	2.418	2.431
		<u>2.418</u>	<u>2.431</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>174.038</u>	<u>172.651</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	111	106
		<u>111</u>	<u>106</u>
	Likvide beholdninger	110	81
	Omsætningsaktiver i alt	<u>221</u>	<u>187</u>
	AKTIVER I ALT	<u>174.259</u>	<u>172.838</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	49.021	50.802
	Egenkapital i alt	<u>49.521</u>	<u>51.302</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	13.986	14.539
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>13.986</u>	<u>14.539</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	100.131	99.710
		<u>100.131</u>	<u>99.710</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.207	859
	Gæld til banker	5.366	2.676
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	285	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.364	163
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	1.073
	Anden gæld	2.399	2.516
		<u>10.621</u>	<u>7.287</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>110.752</u>	<u>106.997</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>174.259</u></u>	<u><u>172.838</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500	50.802	51.302
Overført via resultatdisponering	0	-1.781	-1.781
Egenkapital 31. december 2023	<u>500</u>	<u>49.021</u>	<u>49.521</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kappel Invest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter m.v.

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide beholdninger består af virksomhedens indestående på bankkonti og andre likvide formuemidler.

Egenkapital

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2023	2022	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.092	1.084	
Pensioner	62	61	
Andre omkostninger til social sikring	14	15	
Andre personaleomkostninger	14	1	
	<u>1.182</u>	<u>1.161</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4	7	
Andre finansielle omkostninger	3.378	2.396	
	<u>3.382</u>	<u>2.403</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.073	
Årets regulering af udskudt skat	-554	-979	
	<u>-554</u>	<u>94</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	117.756	3.729	121.485
Tilgang i årets løb	4.260	401	4.661
Afgang i årets løb	-1.374	0	-1.374
Kostpris 31. december 2023	<u>120.642</u>	<u>4.130</u>	<u>124.772</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	49.444	0	49.444
Årets opskrivning	-1.581	0	-1.581
Opskrivninger 31. december 2023	<u>47.863</u>	<u>0</u>	<u>47.863</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	709	709
Årets afskrivninger	0	306	306
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>1.015</u>	<u>1.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>168.505</u>	<u>3.115</u>	<u>171.620</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsjendomme består primært af centralt beliggende beboelsesejendomme i Aalborg og Nørresundby.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagværdi hierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 3,87-6,70 %.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2023 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat efter skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	179.111	168.505	162.095
Egenkapital	57.794	49.521	41.304
Resultat før skat	8.271	-2.335	-8.745

6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	101.338	1.207	100.131	68.657
	101.338	1.207	100.131	68.657

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kappel Holding Aalborg ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er part i en verserende sag, og det er ledelsens vurdering, at sagens udfald ikke i væsentlig grad påvirker selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pengeinstitutter er der afgivet ejerpantebrev på i alt 4.370 t.kr. i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitutter, 101.338 t.kr., er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 168.505 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger for enkelte ejendomme er der stillet pantsikkerhed i ejendommene med samlet 371 t.kr. pr. 31. december 2023.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Kappel Holding Aalborg ApS	Flintevej 6, 9000 Aalborg

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jane Vendelbo Bratholt

Bestyrelse

På vegne af: Kappel Invest A/S

Serienummer: 3aea3f57-6527-4bca-a760-e373ce31c4dc

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-28 12:48:58 UTC



Niels David Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Kappel Invest A/S

Serienummer: 3e57b99b-6b6c-43d4-8a24-c92e445331f7

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-28 14:05:12 UTC



Martin Kappel

Direktion

På vegne af: Kappel Invest A/S

Serienummer: d7d3c36a-37a7-4267-8edf-86919ba2df6b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 20:16:57 UTC



Martin Kappel

Bestyrelse

På vegne af: Kappel Invest A/S

Serienummer: d7d3c36a-37a7-4267-8edf-86919ba2df6b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 20:16:57 UTC



Martin Kappel

Dirigent

På vegne af: Kappel Invest A/S

Serienummer: d7d3c36a-37a7-4267-8edf-86919ba2df6b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 20:16:57 UTC



Allan Terp

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-29 09:22:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: OE6EF-4CU54-A306T-OTV84-EQZ7K-DJ15H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**