

Capri Invest ApS

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 09 98 23

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Philip Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 30. juni 2023

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Capri Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Capri Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 30. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Capri Invest ApS
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 32 09 98 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 23. marts 2009

Hjemsted: Klampenborg

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne, adm. direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år holdingslskab, investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed samt moderselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.263.357, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.578.393.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2022 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Capri Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels baseret på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttoresultat		75.868	146
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>1.375</u>
Resultat før finansielle poster		75.868	1.521
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.418.415	2.314
Finansielle indtægter	3	2.252	1
Finansielle omkostninger	4	<u>-281.079</u>	<u>-243</u>
Resultat før skat		1.215.456	3.593
Skat af årets resultat	5	<u>47.901</u>	<u>42</u>
Årets resultat		<u>1.263.357</u>	<u>3.635</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.418.415	2.314
Overført resultat		<u>-155.058</u>	<u>1.321</u>
		<u>1.263.357</u>	<u>3.635</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	30.106.774	27.500
Materielle anlægsaktiver		30.106.774	27.500
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	3.715.659	2.297
Finansielle anlægsaktiver		3.715.659	2.297
Anlægsaktiver i alt		33.822.433	29.797
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		225.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.761	110
Andre tilgodehavender		38.261	14
Tilgodehavender		454.022	124
Likvide beholdninger		17.405	60
Omsætningsaktiver i alt		471.427	184
Aktiver i alt		34.293.860	29.981

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.289.027	1.871
Overført resultat		<u>12.164.366</u>	<u>12.319</u>
Egenkapital		<u>15.578.393</u>	<u>14.315</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.423.004	11.927
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.251.283	12
Anden gæld		<u>1.202.872</u>	<u>3.139</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>17.877.159</u>	<u>15.078</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	508.745	506
Leverandører af varer og tjenesteydelser		314.089	62
Anden gæld		<u>15.474</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>838.308</u>	<u>588</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.715.467</u>	<u>15.666</u>
Passiver i alt		<u>34.293.860</u>	<u>29.981</u>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.870.612	12.319.424	14.315.036
Årets resultat	0	1.418.415	-155.058	1.263.357
Egenkapital 31. december 2022	125.000	3.289.027	12.164.366	15.578.393

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>1.375</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.375</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.375</u></u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>2.252</u>	<u>1</u>
	<u><u>2.252</u></u>	<u><u>1</u></u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	74.350	56
Andre finansielle omkostninger	<u>206.729</u>	<u>187</u>
	<u><u>281.079</u></u>	<u><u>243</u></u>
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-47.901</u>	<u>-42</u>
	<u><u>-47.901</u></u>	<u><u>-42</u></u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	25.074.662
Tilgang i årets løb	<u>2.606.774</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>27.681.436</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>2.425.338</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>2.425.338</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>30.106.774</u></u>

Investeringsjendom består af 1 bolig/kontorejendom i Klampenborg. Dagsværdien pr. 31. december 2022 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsjendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Bolig/kontorejendom er værdiansat til 30 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 79 tkr. hvilket svarer til en handelspris på ca. 30 mio. kr.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>426.632</u>	<u>426</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>426.632</u>	<u>426</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.870.612	-427
Årets resultat	1.418.415	2.314
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>-16</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.289.027</u>	<u>1.871</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>3.715.659</u></u>	<u><u>2.297</u></u>

8 Hensættelse til udskudt skat

Der er et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 1.656.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.433	11.931.749	508.745	9.354.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	5.251.283	0	0
Anden gæld	<u>3.139</u>	<u>1.202.872</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>15.584</u></u>	<u><u>18.385.904</u></u>	<u><u>508.745</u></u>	<u><u>9.354.750</u></u>

10 Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Noter

10 Eventualposter mv. (fortsat)

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 11.932 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 30.099.