

---

# *Kapitalforvaltningen ApS*

Blushøjvej 22, 8400 Ebeltoft

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 32 29 46 26

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 15/1 2024

Henrik Andreasen  
Holst  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Kapitalforvaltningen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 15. januar 2024

**Direktion**

Henrik Andreasen Holst  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kapitalforvaltningen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kapitalforvaltningen ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

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

Aarhus C, den 15. januar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Kapitalforvaltningen ApS  
Blushøjvej 22  
8400 Ebeltoft  
CVR-nr: 32 29 46 26  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  
Stiftet: 15. juli 2009  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Syddjurs

**Direktion** Henrik Andreasen Holst

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>-147.869</b>	<b>44.040</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-96.494	-96.494
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-244.363</b>	<b>-52.454</b>
Finansielle indtægter	3	21.130	17.187
Finansielle omkostninger	4	-614.959	-480.706
<b>Resultat før skat</b>		<b>-838.192</b>	<b>-515.973</b>
Skat af årets resultat	5	0	-119.199
<b>Årets resultat</b>		<b>-838.192</b>	<b>-635.172</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-838.192	-635.172
	<b>-838.192</b>	<b>-635.172</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		10.230.903	10.327.397
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>10.230.903</b>	<b>10.327.397</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.230.903</b>	<b>10.327.397</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		439.158	417.628
Andre tilgodehavender		0	65
<b>Tilgodehavender</b>		<b>439.158</b>	<b>417.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>439.158</b>	<b>417.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.670.061</b>	<b>10.745.090</b>



## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.889.693	-1.051.501
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.764.693</b>	<b>-926.501</b>
Kreditinstitutter		8.474.355	8.314.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.491.744	3.338.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		449.905	0
Anden gæld		18.750	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.434.754</b>	<b>11.671.591</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.434.754</b>	<b>11.671.591</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.670.061</b>	<b>10.745.090</b>

Going concern	1
Væsentligste aktiviteter	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-1.218.351	-1.093.351
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	166.850	166.850
Korrigeret egenkapital 1. juli	125.000	-1.051.501	-926.501
Årets resultat	0	-838.192	-838.192
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.889.693</b>	<b>-1.764.693</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabet har igangsat salgsproces vedrørende investeringsejendomme. Et salg af selskabets investeringsejendomme til de vurderede priser vil medføre en betydelig regnskabsmæssig gevinst. Det er herefter ledelsens vurdering at kapitalen vil blive reetableret gennem fremtidig drift, alternativt ved støtte fra selskabets ultimative ejer.

Selskabets ejer, søster- og moderselskab har i øvrigt afgivet støtteerklæring vedrørende selskabets fortsatte drift.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og regnskabet er aflagt efter going concern-princippet.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i byggegrunde på Ndr. Strandvej i Risskov.

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.130	16.234
Andre finansielle indtægter	0	953
	<u>21.130</u>	<u>17.187</u>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	166.313	130.402
Andre finansielle omkostninger	448.646	350.304
	<u>614.959</u>	<u>480.706</u>

## 5. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat tidligere år

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	119.199
	<u>0</u>	<u>119.199</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	10.691.821
Kostpris 30. juni	10.691.821
Værdireguleringer 1. juli	-531.274
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	166.850
Årets værdireguleringer	-96.494
Værdireguleringer 30. juni	-460.918
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>10.230.903</b>

2022/23	2021/22
DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.830, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.823.371	9.919.866
--	-----------	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henrik Andreasen Holst Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kapitalforvaltningen ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra den afkastbaseret model til kostpris. Ændringen har medført en ændring af årets resultat for indeværende år med TDKK -96 (2021/22: TDKK -96). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 70 (2021/22: TDKK 167). Egenkapitalen er påvirket med TDKK 70 (2021/22: TDKK 167).

### 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 regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive evt. moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold, mv.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af investeringsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsjendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 25 år.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsjendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.