

# KaPhi Invest ApS

Bogholder Allé 31 A 1 th, 2720 Vanløse  
CVR-nr. 40 18 77 90

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.06.25

Philip Lyngbak Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

KaPhi Invest ApS  
c/o Philip Nielsen  
Bogholder Allé 31 A 1 th  
2720 Vanløse  
Danmark  
Telefon: 61 40 39 18  
E-mail: philiplyngbak@hotmail.com  
Hjemsted: Vanløse  
CVR-nr.: 40 18 77 90  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Philip Lyngbak Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for KaPhi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 26. juni 2025

**Direktionen**

Philip Lyngbak Nielsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i KaPhi Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KaPhi Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 26. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne49094

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og investere i andre selskaber samt anden efter direktionens vurdering beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 739.308 mod DKK 6.701 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.372.216.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>58.449</b>	<b>189.957</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>58.449</b>	<b>189.957</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	303.181	-180.981
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>361.630</b>	<b>8.976</b>
2 Indtægter af kapitalinteresser	154.775	88.592
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-2.287
Andre finansielle indtægter	467.950	14.799
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-94.619
Andre finansielle omkostninger	-90.330	-30.822
<b>Resultat før skat</b>	<b>894.025</b>	<b>-15.361</b>
Skat af årets resultat	-154.717	22.062
<b>Årets resultat</b>	<b>739.308</b>	<b>6.701</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	154.775	88.592
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	100.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	100.000
Overført resultat	434.533	-281.891
<b>I alt</b>	<b>739.308</b>	<b>6.701</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	721.060	5.282.992
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>721.060</b>	<b>5.282.992</b>
4	Kapitalinteresser	6.122.159	5.967.585
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.122.159</b>	<b>5.967.585</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.843.219</b>	<b>11.250.577</b>
	Andre tilgodehavender	9.318	41.223
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.318</b>	<b>41.223</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.557.587	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.557.587</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.683.259</b>	<b>828.967</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.250.164</b>	<b>870.190</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.093.383</b>	<b>12.120.767</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.099.658	5.945.084
	Overført resultat	3.072.558	2.638.025
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.372.216</b>	<b>8.733.109</b>
	Hensættelser til udskudt skat	30.788	113.803
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>30.788</b>	<b>113.803</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	437.442	3.210.606
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>437.442</b>	<b>3.210.606</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	12.000
	Deposita	0	39.000
	Selskabsskat	240.911	10.183
	Anden gæld	2.026	2.066
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>252.937</b>	<b>63.249</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>690.379</b>	<b>3.273.855</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.093.383</b>	<b>12.120.767</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	50.000	5.945.084	2.638.025	100.000	8.733.109
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-201	0	0	-201
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	154.775	434.533	150.000	739.308
Saldo pr. 31.12.24	50.000	6.099.658	3.072.558	150.000	9.372.216

	2024 DKK	2023 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

## 2. Indtægter af kapitalinteresser

Resultatandele fra kapitalinteresser	154.775	88.592
--------------------------------------	---------	--------

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	4.765.705
Afgang i året	-4.184.589
Kostpris pr. 31.12.24	581.116
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	517.287
Dagsværdireguleringer i året	138.068
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-515.411
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	139.944
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	721.060

Selskabet ejendom består af en udlejningsejendom i Brønshøj. Ejendommen ejes i sameje og selskabets ejerandel udgør 10 %

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 303 og et afkastkrav på 4,25 %. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 358. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

#### 4. Kapitalinteresser

Beløb i DKK	Kapitalinteresser
Kostpris pr. 01.01.24	22.500
Kostpris pr. 31.12.24	22.500
Opskrivninger pr. 01.01.24	5.945.085
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-201
Årets resultat fra kapitalandele	154.775
Opskrivninger pr. 31.12.24	6.099.659
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	6.122.159

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	438.500	437.442	3.210.606
I alt	438.500	437.442	3.210.606

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	721.060	1.557.587
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	138.068	12.906

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 437 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 721.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration..

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalinteresser

For kapitalinteresser, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For kapitalinteresser elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalinteresser betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.