

# Kapelvej Invest ApS

Kapelvej 37

3700 Rønne

CVR-nr. 30 28 14 54

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2026

---

Tonny Kofoed  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kapelvej 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 12. januar 2026

### Direktion

Tonny Kofoed  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kapelvej Invest ApS  
Kapelvej 37  
3700 Rønne

CVR-nr.: 30 28 14 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 1. januar 2007

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Tonny Kofoed, direktør

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 223.529, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.216.145.

### **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 Kapelvej Invest ApS for 2025 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.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **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 mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### **Brugstid Restværdi**

Bygninger 50 år 60 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kapelvej Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Kapelvej Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>155.477</b>	<b>82.798</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>155.477</b>	<b>82.798</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-18.982</u>	<u>-18.894</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.495</b>	<b>63.904</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.673	26.741
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		115.695	-82.053
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		3.013	9.604
Finansielle indtægter		140.801	129.842
Finansielle omkostninger		<u>-167.542</u>	<u>-190.512</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>223.789</b>	<b>-42.474</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-260</u>	<u>11.215</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>223.529</u></b>	<b><u>-31.259</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		111.022	-55.312
Overført resultat		<u>112.507</u>	<u>24.053</u>
		<b><u>223.529</u></b>	<b><u>-31.259</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.131.293</u>	<u>2.139.355</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.131.293</b></u>	<u><b>2.139.355</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		256.225	260.898
Kapitalandele i associerede virksomheder		592.719	477.024
Andre tilgodehavender		<u>1.327.194</u>	<u>1.629.652</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.176.138</b></u>	<u><b>2.367.574</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.307.431</b></u>	<u><b>4.506.929</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.353	24.570
Andre tilgodehavender		921.474	599.260
Udskudt skatteaktiv		6.326	6.828
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>242</u>	<u>11.814</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.004.395</b></u>	<u><b>642.472</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.004.395</b></u>	<u><b>642.472</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.311.826</b></u></u>	<u><u><b>5.149.401</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		449.660	338.638
Overført resultat		<u>641.485</u>	<u>528.977</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.216.145</u></b>	<b><u>992.615</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>776.412</u>	<u>833.670</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>776.412</u></b>	<b><u>833.670</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.240	55.444
Banker		1.149.783	1.253.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9.999
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		946.816	829.203
Selskabsskat	6	0	0
Anden gæld		1.135.930	1.149.409
Deposita		<u>19.500</u>	<u>26.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.319.269</u></b>	<b><u>3.323.116</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.095.681</u></b>	<b><u>4.156.786</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.311.826</u></b>	<b><u>5.149.401</u></b>
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	338.638	528.978	992.616
Årets resultat	<u>0</u>	<u>111.022</u>	<u>112.507</u>	<u>223.529</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>449.660</u></b>	<b><u>641.485</u></b>	<b><u>1.216.145</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>18.982</u>	<u>18.894</u>
	<u><b>18.982</b></u>	<u><b>18.894</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-242	-11.814
Årets udskudte skat	<u>502</u>	<u>599</u>
	<u><b>260</b></u>	<u><b>-11.215</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		2.361.796
Tilgang i årets løb		<u>10.920</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>2.372.716</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		222.441
Årets afskrivninger		<u>18.982</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>241.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<u><b>2.131.293</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>889.114</u>	<u>833.652</u>	<u>57.240</u>	<u>528.793</u>
	<u><b>889.114</b></u>	<u><b>833.652</b></u>	<u><b>57.240</b></u>	<u><b>528.793</b></u>

### 6 Selskabsskat

	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Beregnet skat af årets resultat	-242	-11.814
Betalt skat / sambeskatningsbidrag	<u>242</u>	<u>11.814</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 7 Eventualaktiver

Selskabet har en skattemæssig underskudssaldo. Skatteværdien af denne udgør t.kr. 221 og er ikke indregnet i årsrapporten som følge af væsentlig måleusikkerhed.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder i Kapelvej Invest ApS-koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 834, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 2.131.

Noter