

Kapelvej ApS

c/o René Kistrup Nielsen, Kærhavegårdvej 87, 9270 Klarup
CVR-nr. 26 68 62 96

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. april 2026

René Kistrup Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf. : 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kapelvej ApS c/o René Kistrup Nielsen Kærhavegårdvej 87 9270 Klarup
	CVR-nr.: 26 68 62 96
	Stiftet: 28. juni 2002
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rene Kistrup Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 1. april 2026

Direktion:

Rene Kistrup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kapelvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kapelvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 af årsregnskabet

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

Aalborg, den 1. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		528.659	534.795
Driftsresultat		528.659	534.795
Andre finansielle indtægter	1	32.749	20.047
Øvrige finansielle omkostninger	2	-122.946	-118.266
Resultat før skat		438.462	436.576
Skat af årets resultat	3	-96.463	-96.046
Årets resultat		341.999	340.530

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		341.999	340.530
I alt		341.999	340.530

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		13.195.000	12.726.723
Materielle anlægsaktiver	4	13.195.000	12.726.723
Anlægsaktiver		13.195.000	12.726.723
Andre tilgodehavender		23.829	29.145
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.872	0
Tilgodehavender		29.701	29.145
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	646.977	614.750
Værdipapirer og kapitalandele		646.977	614.750
Likvide beholdninger		327.622	298.438
Omsætningsaktiver		1.004.300	942.333
Aktiver		14.199.300	13.669.056

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.363.396	8.021.396
Egenkapital		8.488.396	8.146.396
Hensættelser til udskudt skat		2.294.931	2.192.596
Hensatte forpligtelser		2.294.931	2.192.596
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.212.676	3.070.424
Selskabsskat		0	19.306
Anden gæld		195.164	233.884
Periodeafgrænsningsposter		8.133	6.450
Kortfristede gældsforpligtelser		3.415.973	3.330.064
Gældsforpligtelser		3.415.973	3.330.064
Passiver		14.199.300	13.669.056

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	125.000	4.588.104	4.713.104
Praksisændring		3.433.293	3.433.293
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	125.000	8.021.397	8.146.397
Forslag til resultatdisponering		341.999	341.999
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>125.000</u>	<u>8.363.396</u>	<u>8.488.396</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	32.749	20.047
	32.749	20.047

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	122.946	118.266
	122.946	118.266

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.872	19.306
Regulering af udskudt skat	102.335	76.740
	96.463	96.046

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025		10.505.341
Tilgang		468.276
Kostpris 31. december 2025		10.973.617
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		2.180.274
Praksisændring		-2.180.274
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		0
Praksisændring		2.221.383
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		2.221.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		13.195.000

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 649 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aalborg.

Noter

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsfore- ningsbeviser
Dagsværdi 31. december 2025	646.977
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	32.227

6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for René Kistrup Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

	2025	2024
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kapelvej ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er forøget med 222 tkr. før skat og 173 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2024 er årets resultat før skat ændret med 207 tkr. og efter skat med 173 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forøget med 4.624 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 4.402 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2025 er forøget med 1.017 tkr. Ultimo 2024 er udskudt skat forøget med 968 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 forøget med 3.433 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2025 forøget med 3.606 tkr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Anvendt regnskabspraksis

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.