Crowe Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

Capri Capital ApS

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 66 73 09

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24. juni 2025

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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Capri Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 24. juni 2025

Direktion

Philip Hénin Falk-Rønne direktør	Michael Gauguin Houghton-Larsen direktør

Bestyrelse

Teddy Brandt Kierkegaard	Thomas Henin Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Capri Capital ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Capri Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 24. juni 2025
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	Capri Capital ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg	
	CVR-nr.:	32 66 73 09
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	30. december 2009
	Hjemsted:	Klampenborg
Bestyrelse	Teddy Brandt Kierkegaard Thomas Henin Falk-Rønne	
Direktion	Philip Hénin Falk-Rønne, direktør Michael Gauguin Houghton-Larsen, direktør	
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 136.831, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.745.888.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2024 er vurderet på baggrundt af sammenlignelige ejendomstransaktioner. 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 Capital ApS for 2024 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. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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.

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

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndigvurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på sammenlignelige ejendomstranktioner.

Efterfølgende omkostninger herunder finansieringsudgifter vedrørende ejendomme under opførelse, 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		**227.150**	**165**
Resultat før finansielle poster		**227.150**	**165**
Finansielle indtægter	2	3.131	1
Finansielle omkostninger	3	-367.112	-95
Resultat før skat		**-136.831**	**71**
Skat af årets resultat	4	0	96
Årets resultat		**-136.831**	**167**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-136.831	167
		-136.831	**167**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendom	5	14.750.000	14.750
Materielle anlægsaktiver		**14.750.000**	**14.750**
Anlægsaktiver i alt		**14.750.000**	**14.750**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		143.240	140
Tilgodehavender		**143.240**	**140**
Likvide beholdninger		**52.151**	**84**
Omsætningsaktiver i alt		**195.391**	**224**
Aktiver i alt		**14.945.391**	**14.974**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		3.620.888	3.757
Egenkapital		**3.745.888**	**3.882**
Gæld til realkreditinstitutter		5.715.311	5.715
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.816.913	2.762
Anden gæld		2.647.279	2.595
Langfristede gældsforpligtelser	7	**11.179.503**	**11.072**
Anden gæld		20.000	20
Kortfristede gældsforpligtelser		**20.000**	**20**
Gældsforpligtelser i alt		**11.199.503**	**11.092**
Passiver i alt		**14.945.391**	**14.974**
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	3.757.719	3.882.719
Årets resultat	0	-136.831	-136.831
Egenkapital 31. december 2024	**125.000**	**3.620.888**	**3.745.888**

Noter

1 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.809	1
Andre finansielle indtægter	322	0
	3.131	**1**

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.234	-183
Andre finansielle omkostninger	311.878	278
	367.112	**95**

	2024	2023
	kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	-96
	0	**-96**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendom
Kostpris 1. januar 2024	10.576.028
Kostpris 31. december 2024	10.576.028
Værdireguleringer 1. januar 2024	4.173.972
Værdireguleringer 31. december 2024	4.173.972
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**14.750.000**

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investeringsejendom

Investeringsejendom består af 1 boligudlejningsejendom beliggende på Østerbro. Dagsværdien pr. 31. december 2024 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner. I den udstrækning kvm.priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værditilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendome, værdiansat til 14,8 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvmpris er ca. 80 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 14,8 mio. kr

Noter

6 Hensættelse til udskudt skat

Der er et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 727.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.715.311	5.715.311	0	5.715.311
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.761.679	2.816.913	0	0
Anden gæld	2.595.372	2.647.279	0	0
	11.072.362	**11.179.503**	**0**	**5.715.311**

8 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 royalties.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 5.715 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdig udgør t.kr. 14.750.