



Din Revisor ApS

Registreret revisionselskab

Calm Ejendomsinvest A/S

**Sandøvej 8
8700 Horsens**

CVR-nr. 41 31 87 75

Årsrapport for 2022/23

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. december 2023

Morten Worsøe Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Calm Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Horsens, den 4. december 2023

Direktion

Morten Worsøe Jensen
direktør

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-
Bülow
formand

Ane Kubel Jensen

Morten Worsøe Jensen

Heidi Flach Højgaard-Bülow

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Calm Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Calm Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Varde, den 4. december 2023

Din Revisor Varde ApS
Registreret revisionselskab
CVR-nr. 35 40 73 59

Anders Bærentzen
Registreret revisor
mne34273

Selskabsoplysninger

Selskabet

Calm Ejendomsinvest A/S
Sandøvej 8
8700 Horsens

CVR-nr.: 41 31 87 75

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Büløw, formand
Ane Kubel Jensen
Morten Worsøe Jensen
Heidi Flach Højgaard-Büløw

Direktion

Morten Worsøe Jensen, direktør

Revisor

Din Revisor Varde ApS
Registreret revisionselskab
Jeppe Skovgaards Vej 40
6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		2.894.581	1.445.315
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-577.876</u>	<u>-577.818</u>
Resultat før finansielle poster		2.316.705	867.497
Finansielle indtægter		2.374	4.515
Finansielle omkostninger		<u>-178.890</u>	<u>-90.608</u>
Resultat før skat		2.140.189	781.404
Skat af årets resultat		<u>-471.898</u>	<u>-171.896</u>
Årets resultat		<u>1.668.291</u>	<u>609.508</u>
Overført resultat		<u>1.668.291</u>	<u>609.508</u>
		<u>1.668.291</u>	<u>609.508</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>22.501.119</u>	<u>22.807.795</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>22.501.119</u>	<u>22.807.795</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.501.119</u>	<u>22.807.795</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.066	47.769
Andre tilgodehavender		78.761	0
Selskabsskat		48.302	48.302
Tilgodehavende moms og afgifter		0	8.181
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.084</u>	<u>43.057</u>
Tilgodehavender		<u>257.213</u>	<u>147.309</u>
Likvide beholdninger		<u>97.043</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>354.256</u>	<u>147.309</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.855.375</u></u>	<u><u>22.955.104</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		<u>2.760.966</u>	<u>1.092.675</u>
Egenkapital		<u>6.760.966</u>	<u>5.092.675</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>198.810</u>	<u>147.354</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>198.810</u>	<u>147.354</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.422.450	11.902.125
Selskabsskat		<u>416.442</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>9.838.892</u>	<u>11.902.125</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	662.656	847.530
Banker		0	120.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.035	178.867
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.000.000	4.000.000
Selskabsskat		0	36.718
Anden gæld		592.153	15.108
Deposita		<u>613.863</u>	<u>613.863</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.056.707</u>	<u>5.812.950</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.895.599</u>	<u>17.715.075</u>
Passiver i alt		<u>22.855.375</u>	<u>22.955.104</u>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	12.749.655	10.085.106	662.656	6.771.825
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>416.442</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.749.655</u>	<u>10.501.548</u>	<u>662.656</u>	<u>6.771.825</u>

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, t.kr. 10.085 pr. 30/09 2023, er der afgivet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2023 udgør t.kr. 22.501.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calm Ejendomsinvest A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Ejendommen 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 grunden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandør, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 10%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens restværdi revurderes løbende. Hvis afskrivningsbeløbet som følge deraf (restværdi vurderes højere end tidligere) er mindre end tidligere år, tilbageføres tidligere afskrivninger ikke, men den resterende saldo til afskrivninger, deles ud over den resterende afskrivningsperiode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.