

# Calder Realestate ApS

Jydekrogen 18  
2625 Vallensbæk

CVR-nr. 41 47 95 74

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 18. juli 2024

---

Daniel Calder  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Calder Realstate 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Vallensbæk, den 4. juli 2024

### **Direktion**

Daniel Calder  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Calder Realstate ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Calder Realstate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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.

København, den 4. juli 2024

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic  
Registreret revisor  
mne34263

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Calder Real Estate ApS Jydekrogen 18 2625 Vallensbæk  CVR-nr.: 41 47 95 74  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 29. juni 2020  Hjemsted: Vallensbæk
<b>Direktion</b>	Daniel Calder, direktør
<b>Revisor</b>	AGENDA Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammeltorv 6 1457 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Calder Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed ved udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.390.815, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 12.246.130.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calder Real Estate ApS for 2023 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 2023 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter 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 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskriv- ningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskri- ves ikke på grunden.

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

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen ind- regnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs- sige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forvente- de nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### 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 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.215.946</b>	<b>2.265.519</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-149.900	-142.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.066.046</b>	<b>2.123.519</b>
Finansielle indtægter		421	0
Finansielle omkostninger		-283.238	-197.035
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.783.229</b>	<b>1.926.484</b>
Skat af årets resultat	2	-392.414	-426.195
<b>Årets resultat</b>		<b>1.390.815</b>	<b>1.500.289</b>
Overført resultat		1.390.815	1.500.289
		<b>1.390.815</b>	<b>1.500.289</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	23.032.000	23.174.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	39.500	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.071.500</b>	<b>23.174.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.071.500</b>	<b>23.174.000</b>
Færdigvarer og handelsvarer		5.176.414	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>5.176.414</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.500	50.000
Andre tilgodehavender		16.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>138.500</b>	<b>50.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>482.798</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.314.914</b>	<b>532.798</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>28.386.414</b>	<b>23.706.798</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		5.941.203	5.941.203
Overført resultat		6.264.927	4.874.111
<b>Egenkapital</b>		<b>12.246.130</b>	<b>10.855.314</b>
Hensættelse til udskudt skat		594.317	500.971
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>594.317</b>	<b>500.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.963.583	9.553.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.963.583</b>	<b>9.553.179</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	583.196	571.000
Banker		39.992	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.514.563	1.734.831
Skyldigt sambeskatningsbidrag		299.068	333.718
Anden gæld		145.565	157.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.582.384</b>	<b>2.797.334</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.545.967</b>	<b>12.350.513</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.386.414</b>	<b>23.706.798</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.941.203	4.874.112	10.855.315
Årets resultat	0	0	1.390.815	1.390.815
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>5.941.203</b>	<b>6.264.927</b>	<b>12.246.130</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	DKK	DKK	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets udskudte skat	594.317	500.971	
Regulering af udskudt skat tidligere år	-500.971	-408.494	
Sambeskatningsbidrag	<u>299.068</u>	<u>333.718</u>	
	<u><b>392.414</b></u>	<u><b>426.195</b></u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2023	23.600.000	0	23.600.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>47.400</u>	<u>47.400</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>23.600.000</u>	<u>47.400</u>	<u>23.647.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	426.000	0	426.000
Årets afskrivninger	<u>142.000</u>	<u>7.900</u>	<u>149.900</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>568.000</u>	<u>7.900</u>	<u>575.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>23.032.000</b></u>	<u><b>39.500</b></u>	<u><b>23.071.500</b></u>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.124.179	9.546.779	583.196	6.571.668
	<b>10.124.179</b>	<b>9.546.779</b>	<b>583.196</b>	<b>6.571.668</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Calder Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.547, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 23.032.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.940, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.940 deponeret til sikkerhed for bankgæld i Sydbank for Calder Realstate ApS stort t.kr. 0,- og Søsterselskabet Veltuff A/S stort t.kr. 30.191.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Daniel Calder

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Calder

Direktør

ID: 562da28a-b75b-4ba9-8b67-54625cb9c8e9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2024 kl.: 08:48:02

Underskrevet med MitID



## Zeljko Andjelic

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeljko Andjelic

Revisor

ID: 64de1962-10ef-44c3-bd74-28e32e54e4c5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2024 kl.: 08:54:16

Underskrevet med MitID



## Daniel Calder

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Calder

Dirigent

ID: 562da28a-b75b-4ba9-8b67-54625cb9c8e9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2024 kl.: 08:56:15

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b7444exMprS251957857

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).