



Tlf.: 96 56 17 00  
hirtshals@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havnegade 18  
DK-9850 Hirtshals  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET CAL APS**  
**C/O RINGKJØBING LANDBOBANK A/S, TORVET 1, 6950 RINGKØBING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**3. FEBRUAR 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. oktober 2024

---

Kirsten Degnboel

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 3. februar 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet CAL ApS c/o Ringkjøbing Landbobank Aktieselskab, Torvet 1 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 43 83 16 90 Stiftet: 3. februar 2023 Kommune: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 3. februar 2023 - 30. april 2024
<b>Direktion</b>	Kirsten Degnboel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. februar 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet CAL 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 30. oktober 2024

Direktion:

---

Kirsten Degnboel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet CAL ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet CAL ApS for regnskabsåret 3. februar 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar 2023 - 30. april 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hirtshals, den 30. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35389

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 2. februar 2023 med det formål at købe og drive udlejningsejendommen Nordkajen 4, Skagen. Ejendommen er fuldt udlejet ved regnskabsårets udløb; det væsentligste lejemål skal dog genforhandles ultimo 2024.

Der ses positivt på udlejningssituationen på kort sigt, men det må samtidig erkendes, at driftsøkonomien ikke på dette kortere sigt kan levere et tilfredsstillende afkast af den investerede kapital. I konsekvens heraf er der foretaget nedskrivning på ejendommen med 4,1 mio. kr. ud over de ordinære afskrivninger, hvilket medfører et samlet kapitaltab på 4,9 mio. kr.

Idet væsentlige kreditorer i selskabet har accepteret at eftergive gæld til dækning af kapitaltabet - og der samtidig vurderes at være grundlag for rentabel drift, er der ikke usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået aftale med væsentlige kreditorer i selskabet om eftergivelse af gæld på i alt 5,3 mio. kr., som således dækker kapitaltabet pr. 30. april 2024.

## RESULTATOPGØRELSE 3. FEBRUAR - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>508.687</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	2	-4.695.907
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-4.187.220</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-774.393
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.961.613</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.961.613</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-4.961.613
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.961.613</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.
Bygninger.....		26.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.614
Andre tilgodehavender.....		9.895
Periodeafgrænsningsposter.....		221.418
Tilgodehavender.....		264.927
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>264.927</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.864.927</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-4.961.613
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-4.921.613</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		25.875.000
Anden gæld.....		5.180.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	31.055.000
Gæld til pengeinstitutter.....		310.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.370
Anden gæld.....		181.226
Deposita.....		192.055
Kortfristede gældsforpligtelser.....		731.540
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.786.540</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.864.927</b>
Eventualposter mv.....	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. februar 2023.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-4.961.613	-4.961.613
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-4.961.613</b>	<b>-4.921.613</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	
<b>Særlige poster</b>		<b>2</b>
Idet selskabets udlejningsejendom ikke på kort sigt ventes at levere et tilfredsstillende afkast af den investerede kapital, er der foretaget nedskrivning på ejendommen med 4.070 tkr. ud over de ordinære afskrivninger på 626 tkr.		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
kr.	Bygninger	
Tilgang.....	31.295.907	
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>	<b>31.295.907</b>	
Nedskrivning.....	4.069.989	
Årets afskrivninger .....	625.918	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....</b>	<b>4.695.907</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>	<b>26.600.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	25.875.000	0 25.875.000
Anden gæld.....	5.180.000	0 5.180.000
	<b>31.055.000</b>	<b>0 31.055.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b>		<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leasingaftale med en månedlig ydelse fra 1. maj 2024 på 21 tkr. og med udløb i januar 2028. Den samlede restforpligtigtelse pr. 30. april 2024 udgør 995 tkr.		
Desuden er indgået aftale om arealleje på Skagen Havn frem til 2042. Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel, og lejen i opsigelsesperioden udgør ca. 213 tkr.		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>6</b>
Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på 30.875 tkr., der giver pant i selskabets bygning.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CAL ApS for 2023/24 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Indtægterne inkluderer bidrag til dækning af forbrug og fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drifts- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til havneleje, energi, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og installationer.....	40 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.