

Calibra Invest ApS

Nørre Bygade 25 Grejs, 7100

CVR-nr. 29 01 16 72

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2025

Dirigent:

.....

Søren Skovbjerg Palmelund

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Calibra Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. juli 2025
Direktion:

.....
Morten Palmelund
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Calibra Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Calibra Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift afhænger af øvrige koncernrelaterede enheders drift. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 1.297 t.kr., hvoraf 432 t.kr. er gæld til koncernrelaterede selskaber, mens omsætningsaktiverne udgør 335 t.kr. efter nedskrivning af koncernrelaterede tilgodehavender på 22 t.kr. Disse forhold sammen med de i note 2 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 9. juli 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Calibra Invest ApS
Adresse, postnr. by	Nørre Bygade 25 Grejs, 7100
CVR-nr.	29 01 16 72
Stiftet	29. september 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Palmelund, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse, formueanbringelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 1.532.438 kr. mod et underskud på 3.981.805 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 10.741.338 kr.

Der er væsentlig usikkerhed ved vurderingen af selskabets evne til at fortsætte driften i regnskabsåret 2025.

Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

Selskabet har i indeværende regnskabsår været negativt påvirket af nedskrivninger vedrørende nedskrivninger på koncern relaterede mellemværende for i alt 764 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten "Finansielle omkostninger".

Der henvises til note 3 for yderligere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.999.811	1.939.820
4	Personaleomkostninger	-3.994	-54.068
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.995.817	1.885.752
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	-6.535.000
	Resultat før finansielle poster	3.595.817	-4.649.248
5	Finansielle indtægter	101.632	262.929
	Finansielle omkostninger	-1.517.147	-718.559
	Resultat før skat	2.180.302	-5.104.878
6	Skat af årets resultat	-647.864	1.123.073
	Årets resultat	1.532.438	-3.981.805
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	8.027.206	0
	Overført resultat	-6.494.768	-3.981.805
		1.532.438	-3.981.805

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	25.300.000	23.700.000
		<u>25.300.000</u>	<u>23.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.300.000</u>	<u>23.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.554	85.905
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.202.657
	Udskudte skatteaktiver	0	135.909
	Andre tilgodehavender	192.449	46.059
		<u>335.003</u>	<u>8.470.530</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>122.856</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>335.003</u>	<u>8.593.386</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.635.003</u>	<u>32.293.386</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	9.960.722	9.960.722
	Overført resultat	780.616	7.275.384
	Egenkapital i alt	<u>10.741.338</u>	<u>17.236.106</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	215.504	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>215.504</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.999.615	13.551.719
	Deposita	381.424	401.343
		<u>13.381.039</u>	<u>13.953.062</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	558.797	528.905
	Gæld til banker	1.432	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.064	113.855
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.140	81.830
	Gæld til tilknyttede virksomheder	135.213	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	296.451	135.213
	Anden gæld	242.025	244.415
		<u>1.297.122</u>	<u>1.104.218</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.678.161</u>	<u>15.057.280</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.635.003</u>	<u>32.293.386</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Særlige poster
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	9.960.722	11.257.189	21.217.911
Overført via resultatdisponering	0	-3.981.805	-3.981.805
Egenkapital 1. januar 2024	9.960.722	7.275.384	17.236.106
Overført via resultatdisponering	0	1.532.438	1.532.438
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-8.027.206	-8.027.206
Egenkapital 31. december 2024	9.960.722	780.616	10.741.338

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calibra Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter samt salg af grunde, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomme, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger er betalinger modtaget fra kunder vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets almindelige driftsaktiviteter.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Calibra Invest ApS besidder investeringsejendomme i Syd- og Nordjylland, der alle genererer positive driftsresultater. Overskydende likviditet forventes anvendt i øvrige koncernrelaterede enheders drift samt til afdrag af gældsforpligtelser.

Selskabet har et tilgodehavende på nominelt 714 t.kr., der pr. 31. december 2024 er fuldt nedskrevet som følge af usikkerheder vedrørende øvrige koncernrelaterede selskabers evne til at indfri disse tilgodehavender. Selskabet har kortfristede gældsforpligtelser for i alt 1.297 t.kr., hvoraf 432 t.kr. vedrører gældsforpligtelser til øvrige koncernrelaterede selskaber, selskabet er pt. ikke i stand til at betale disse forpligtelser.

Selskabets ledelse undersøger mulighederne for at realisere dele af selskabets ejendomsportefølje.

Såfremt de kortfristede gældsforpligtelser kræves indfriet, kan selskabets fortsatte drift blive afhængig af tilførsel af midler fra moderselskabet eller andre koncernrelaterede selskaber, som dog ikke har forpligtet sig til at støtte selskabet. Ydermere er det nødvendigt for moderselskabet eller andre koncernrelaterede selskaber, at realisere aktiver til værdier, som vil gøre dem i stand til at støtte selskabet.

Som følge af ovenstående usikkerheder er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om Calibra Invest ApS' evne til at fortsætte driften, og at virksomheden derfor muligvis vil være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser.

3 Særlige poster

Selskabet har i indeværende regnskabsår været negativt påvirket af nedskrivninger vedrørende nedskrivninger på koncern relaterede mellemværende for i alt 764 t.kr., der er indregnet under regnskabsposten "Finansielle omkostninger".

kr.	2024	2023
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.713	53.679
Andre omkostninger til social sikring	281	389
	<u>3.994</u>	<u>54.068</u>
Selskabet har alene haft en deltidsansat.		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	376	261.998
Andre finansielle indtægter	101.256	931
	<u>101.632</u>	<u>262.929</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	296.451	135.213
Årets regulering af udskudt skat	351.413	-1.258.286
	<u>647.864</u>	<u>-1.123.073</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	25.300.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	1.600.000
Dagsværdiniveau	3

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	29.376.338
Kostpris 31. december 2024	29.376.338
Opskrivninger 1. januar 2024	-5.676.338
Årets værdireguleringer	1.600.000
Opskrivninger 31. december 2024	-4.076.338
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>25.300.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er afkastkrav, ejendommens anvendelse og stand samt beliggenhed, som fordeles således:

I forbindelse med dagsværdien er der ikke korrigeret for deposita og denne indgår dermed ikke i den opgjorte dagsværdi pr. ejendom.

Beliggenhed	Anvendelse	Kvm	Leje pr. Kvm	Tomgang %	Afkastkrav %		Dagsværdi t.kr.
					2024	2023	
Hjørring	Erhverv	779	627	0	9,0	9,5	4.800
Frederikshavn	Erhverv	723	399	0	9,0	9,5	3.100
Løgstør	Erhverv	743	349	0	9,0	9,5	2.600
Thisted	Erhverv	1.182	884	0	9,0	9,5	10.100
Aabenraa	Erhverv	597	778	32	9,0	9,5	4.700
							<u>25.300</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,50 %-point udgør en reduktion i dagsværdien med 1.300 t.kr., mens en reduktion i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,50 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 1.500 t.kr.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.558.412	558.797	12.999.615	10.673.105
Deposita	381.424	0	381.424	0
	<u>13.939.836</u>	<u>558.797</u>	<u>13.381.039</u>	<u>10.673.105</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Capital Verde ApS, CVR-nr. 42 46 80 88 som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor skattestyrelsen fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er udtrådt af sambeskatning med det tidligere administrationselskab Rescale Capital ApS, CVR-nr. 36 46 82 62 og hæfter for betalinger af selskabsskat til og med 28. februar 2024 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 13.558 t.kr. er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 15.423 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 25.300 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger, er der stillet pant i grunde og bygninger for i alt 75 t.kr., hvis regnskabsmæssige udgør 7.300 t.kr. pr. værdi pr. 31. december 2024.

Selskabet har afgivet anden pant for 35 t.kr., hvor den regnskabsmæssige værdi af virksomhedens aktiver, hvori der er stillet pant, udgør 7.900 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Palmelund

Direktion

På vegne af: Calibra Invest ApS

Serienummer: 07966386-a013-4b27-8e0a-161359a35bfd

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-07-10 09:15:46 UTC



Søren Skovbjerg Palmelund

Dirigent

På vegne af: Calibra Invest ApS

Serienummer: 4fdbbca2-c7e0-4416-a591-9fd47f3d7e69

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-07-10 20:29:06 UTC



Peter Ulrik Fauschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-07-10 20:34:23 UTC



Steffen Michael Bach

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4e53a5d1-fbcf-4e1e-9471-8d6c9aeb589b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-11 06:09:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.