

Kalmarvej Udlejning ApS

Kalmarvej 44, 8600 Silkeborg
CVR-nr.: 40 60 31 82

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. februar 2026

Karsten Hvid Kramer

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Kalmarvej Udlejning ApS Kalmarvej 44 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 40 60 31 82 Stiftet: 14. juni 2019 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Karsten Hvid Kramer |
| Revisor | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kalmarvej Udlejning 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. februar 2026

Direktion:

Karsten Hvid Kramer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Kalmarvej Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalmarvej Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 17. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Damgaard Lunde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46586

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er bygge- og udlejningsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 601.455 | 583.636 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -74.242 | -74.242 |
| Driftsresultat | | 527.213 | 509.394 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 457.748 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -423.614 | -575.879 |
| Resultat før skat | | 103.599 | 391.263 |
| Skat af årets resultat | 2 | -22.792 | -86.265 |
| Årets resultat | | 80.807 | 304.998 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 80.807 | 304.998 |
| I alt | | 80.807 | 304.998 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 9.963.292 | 10.037.534 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 9.963.292 | 10.037.534 |
| Anlægsaktiver | | 9.963.292 | 10.037.534 |
| Udskudte skatteaktiver | | 12.304 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.595 | 11.818 |
| Tilgodehavender | | 25.899 | 11.818 |
| Likvide beholdninger | | 80.933 | 65.266 |
| Omsætningsaktiver | | 106.832 | 77.084 |
| Aktiver | | 10.070.124 | 10.114.618 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 707.427 | 626.620 |
| Egenkapital | | 747.427 | 666.620 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 0 | 4.265 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 4.265 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.278.542 | 8.492.784 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 8.278.542 | 8.492.784 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 201.943 | 180.961 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 68.411 | 51.996 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 483.891 | 353.855 |
| Selskabsskat | | 39.361 | 115.364 |
| Deposita | | 250.549 | 248.773 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.044.155 | 950.949 |
| Gældsforpligtelser | | 9.322.697 | 9.443.733 |
| Passiver | | 10.070.124 | 10.114.618 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Medarbejderforhold

7

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | 626.620 | 666.620 |
| Forslag til resultatdisponering | | 80.807 | 80.807 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | 707.427 | 747.427 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 14.673 | 12.693 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 408.941 | 563.186 |
| | 423.614 | 575.879 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 39.361 | 115.363 |
| Regulering af udskudt skat | -16.569 | -29.098 |
| | 22.792 | 86.265 |

| | | |
|--|--|---------------------|
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2025 | | 10.263.207 |
| Kostpris 31. december 2025 | | 10.263.207 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | | 225.673 |
| Årets afskrivninger | | 74.242 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | | 299.915 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | | 9.963.292 |

| | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.480.485 | 201.943 | 7.391.428 | 8.673.745 |
| | 8.480.485 | 201.943 | 7.391.428 | 8.673.745 |

5 | Kontraktlige forpligtelser og 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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kalmarvejs Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.629 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på Virklundvej 24, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.141 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.008 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på Warmingsvej 7-13, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.822 tkr.

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|--|------|------|

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

| | | |
|--|---|---|
| | 1 | 1 |
|--|---|---|

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalmarvej Udlejning ApS for 2025 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer 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. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 | 10-30 år | 0-80 % |

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.