



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

CLMA Ejendomsselskab ApS

**Kallehave 24
6470 Sydals**

CVR-nr. 42 47 36 34

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2026

Martin Menzer Prokopek Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for CLMA Ejendomsselskab ApS.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 21. februar 2026

Direktion

Claus Nielsen

Martin Menzer Prokopek Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CLMA Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CLMA Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisoreres 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.

Padborg, den 21. februar 2026

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
mne43433

Selskabsoplysninger

Selskabet

CLMA Ejendomsselskab ApS
Kallehave 24
6470 Sydals

CVR-nr.: 42473634

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Sønderborg

Direktion

Claus Nielsen
Martin Menzer Prokopek Jensen

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CLMA Ejendomsselskab ApS for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indholder lejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger 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 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25 år	5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CLMA Ejendomsselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

CLMA Ejendomsselskab ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		339.714	287.215
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-140.900</u>	<u>-140.900</u>
Resultat før finansielle poster		198.814	146.315
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-70.888	149.223
Finansielle indtægter	3	3.850	34.441
Finansielle omkostninger	4	<u>-103.728</u>	<u>-156.752</u>
Resultat før skat		28.048	173.227
Skat af årets resultat		<u>-22.064</u>	<u>-5.522</u>
Årets resultat		<u>5.984</u>	<u>167.705</u>
Overført resultat		<u>5.984</u>	<u>167.705</u>
		<u>5.984</u>	<u>167.705</u>

Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.436.252</u>	<u>3.577.152</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.436.252</u>	<u>3.577.152</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>19.357</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>19.357</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.436.252</u>	<u>3.596.509</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.142	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.084	91.423
Andre tilgodehavender		<u>21.433</u>	<u>21.433</u>
Tilgodehavender		<u>99.659</u>	<u>112.856</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.659</u>	<u>112.856</u>
Aktiver i alt		<u>3.535.911</u>	<u>3.709.365</u>

Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>512.712</u>	<u>506.728</u>
Egenkapital		<u>552.712</u>	<u>546.728</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>196</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>196</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.168.187	2.296.790
Andre kreditinstitutter		0	67.528
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>599.396</u>	<u>546.342</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.767.583</u>	<u>2.910.660</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	131.000	161.185
Kreditinstitutter		5.830	45.193
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.000	7.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.178	5.589
Selskabsskat		26.029	5.522
Skyldigt sambeskatningsbidrag		17.377	0
Anden gæld		<u>27.006</u>	<u>26.988</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>215.420</u>	<u>251.977</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.983.003</u>	<u>3.162.637</u>
Passiver i alt		<u><u>3.535.911</u></u>	<u><u>3.709.365</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	506.728	546.728
Årets resultat	0	5.984	5.984
Egenkapital 30. september 2025	40.000	512.712	552.712

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendom til erhvervmæssig benyttelse.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.831	34.410
Andre finansielle indtægter	<u>19</u>	<u>31</u>
	<u>3.850</u>	<u>34.441</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>103.728</u>	<u>156.752</u>
	<u>103.728</u>	<u>156.752</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	30. september 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.425.790	2.299.187	131.000	1.709.000
Andre kreditinstitutter	99.713	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>546.342</u>	<u>599.396</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.071.845</u>	<u>2.898.583</u>	<u>131.000</u>	<u>1.709.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties m.v.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.364, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 3.436.