

**Calm Ejendomsinvest A/S**  
**Sandøvej 8, 8700 Horsens**

---

**Årsrapport**

**2024/25**

---

**CVR-nr. 41 31 87 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2026.

---

**Morten Worsøe Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

- 4 Resultatopgørelse
- 5 Balance
- 7 Egenkapitalopgørelse
- 8 Noter
- 9 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Calm Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. januar 2026

### Direktion

Morten Worsøe Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow  
bestyrelsesformand

Morten Worsøe Jensen  
bestyrelsesmedlem

Heidi Flach Højgaard-Bülow  
bestyrelsesmedlem

Ane Kubel Jensen  
bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Calm Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Calm Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Kolding, den 7. januar 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor  
mne35478

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Calm Ejendomsinvest A/S  
Sandøvej 8  
8700 Horsens

Telefon: 40913647

CVR-nr.: 41 31 87 75

Stiftet: 23. april 2020

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Bestyrelse**

Christian Flach Højgaard-Bülow, bestyrelsesformand  
Morten Worsøe Jensen, bestyrelsesmedlem  
Heidi Flach Højgaard-Bülow, bestyrelsesmedlem  
Ane Kubel Jensen, bestyrelsesmedlem

**Direktion**

Morten Worsøe Jensen, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.677.965</b>	<b>2.081.393</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-589.950	-589.950
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-12.064</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.088.015</b>	<b>1.479.379</b>
Andre finansielle indtægter	2.081	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-386.381</u>	<u>-338.997</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>703.715</b>	<b>1.140.382</b>
Skat af årets resultat	<u>-182.034</u>	<u>-264.973</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>521.681</u></b>	<b><u>875.409</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>521.681</u>	<u>875.409</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>521.681</u></b>	<b><u>875.409</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>21.321.219</u>	<u>21.911.169</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.321.219</u>	<u>21.911.169</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.321.219</u>	<u>21.911.169</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.717	118.169
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>52.084</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.717</u>	<u>170.253</u>
Likvide beholdninger	<u>1.072.675</u>	<u>640.864</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.077.392</u>	<u>811.117</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>22.398.611</u>	<u>22.722.286</u>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	<u>4.158.056</u>	<u>3.636.375</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.158.056</u></b>	<b><u>7.636.375</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>316.919</u>	<u>247.611</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>316.919</u></b>	<b><u>247.611</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.233.494	8.860.250
Selskabsskat	<u>40.968</u>	<u>203.172</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.274.462</u>	<u>9.063.422</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	626.756	599.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.236	31.325
Selskabsskat	205.956	420.442
Anden gæld	<u>4.718.226</u>	<u>4.723.637</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.649.174</u>	<u>5.774.878</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.923.636</u></b>	<b><u>14.838.300</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.398.611</u></b>	<b><u>22.722.286</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	4.000.000	3.636.375	7.636.375
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>521.681</u>	<u>521.681</u>
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.158.056</u></b>	<b><u>8.158.056</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.860.250	626.756	8.233.494
Selskabsskat	40.968	0	40.968
	<u>8.901.218</u>	<u>626.756</u>	<u>8.274.462</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 5.478 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.860 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 21.321 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Calm Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter og acontoopkrævninger, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder regulering af balanceposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.