

## Calum Oasen K/S

Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 33364342

### Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Cato Peter M. Barslund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Calum Oasen K/S

Strandvejen 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 33364342

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Henrik Calum

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Calum Oasen K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

**Bestyrelse**

**Henrik Calum**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Calum Oasen K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Calum Oasen K/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 28.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i udvikling, salg og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et negativt resultat på DKK 3.584.

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>153.030</b>	<b>62.202</b>
Andre finansielle indtægter		133.887	133.865
Andre finansielle omkostninger	2	(290.501)	(295.373)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.584)</b>	<b>(99.306)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.584)	(99.306)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.584)</b>	<b>(99.306)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		4.400.000	4.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	250.000
Andre tilgodehavender		2.978	8.390
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	4.708.186	4.708.186
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.711.164</b>	<b>4.966.576</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>493.392</b>	<b>235.695</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.204.556</b>	<b>5.202.271</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.604.556</b>	<b>9.602.271</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført overskud eller underskud		(827.547)	(823.963)
<b>Egenkapital</b>		<b>(827.547)</b>	<b>(823.963)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.432.103	10.416.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.432.103</b>	<b>10.426.234</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.432.103</b>	<b>10.426.234</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.604.556</b>	<b>9.602.271</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	(823.963)	(823.963)
Årets resultat	(3.584)	(3.584)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>(827.547)</b>	<b>(827.547)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomheden Calum Capital A/S, hvori det bekræftes, at modervirksomheden vil opretholde den eksisterende mellemregning mellem selskaberne i den kommende 12 måneders periode samt tilføre nødvendig likviditet for, at selskabet kan gennemføre den påtænkte drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	290.462	292.804
Øvrige finansielle omkostninger	39	2.569
	<b>290.501</b>	<b>295.373</b>

## 3 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.174.796
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.174.796</b>
Dagsværdireguleringer primo	225.204
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>225.204</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.400.000</b>

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af området og fællesarealerne omkring Oasen projektet.

Afkastkravet for virksomhedens ejendom ligger på 4,5% pr. 31.12.2023 mod 4,25% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 440. En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 550.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på TDKK 198.

## 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<b>Bestyrelse</b>
	<b>kr.</b>
Tilgodehavender	4.708.186
Rentefod (%)	2,85
Tilbagebetalt i året	133.865

## 5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør TDKK 500, og beløbet er ikke indbetalt. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen TDKK 500.

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

## 7 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	4.400.000

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:

Calum Capital A/S, Aalborg.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.