

Calum Kastanjeparken K/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 35648364

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2024

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Kastanjeparken K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35648364

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 Kastanjeparken 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

Bestyrelse

Henrik Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Kastanjeparken K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Calum Kastanjeparken K/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 køb, udvikling og opførelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 1.199.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		1.645.401	1.981.726
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		160.000	2.100.000
Driftsresultat		1.805.401	4.081.726
Andre finansielle omkostninger		(606.556)	(617.666)
Årets resultat		1.198.845	3.464.060
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		598.845	2.864.060
Resultatdisponering		1.198.845	3.464.060

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		54.429.996	54.269.996
Materielle aktiver	1	54.429.996	54.269.996
Anlægsaktiver		54.429.996	54.269.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.856
Andre tilgodehavender		0	9.447
Tilgodehavender		0	27.303
Likvide beholdninger		456.512	803.818
Omsætningsaktiver		456.512	831.121
Aktiver		54.886.508	55.101.117

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført overskud eller underskud		18.726.447	18.127.602
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		19.326.447	18.727.602
Gæld til realkreditinstitutter		33.835.872	33.962.737
Deposita		642.567	701.561
Modtagne forudbetalinger fra kunder		185.383	188.181
Anden gæld		0	679.479
Langfristede gældsforpligtelser	3	34.663.822	35.531.958
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	806.343	807.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.741	24.269
Anden gæld		88.155	0
Kortfristede gældsforpligtelser		896.239	841.557
Gældsforpligtelser		35.560.061	36.373.515
Passiver		54.886.508	55.101.117
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	18.127.602	600.000	18.727.602
Udbetalt ordinært udbytte	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	598.845	600.000	1.198.845
Egenkapital ultimo	18.726.447	600.000	19.326.447

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	38.548.509
Kostpris ultimo	38.548.509
Dagsværdireguleringer primo	15.721.487
Årets dagsværdireguleringer	160.000
Dagsværdireguleringer ultimo	15.881.487
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.429.996

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Gug tæt på Aalborg.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme er 4,25% pr. 31.12.2023 i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,6 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,1 mio. kr.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen med DKK. 2,3 mio kr.

2 Virksomhedskapital

Selskabskapitalen udgør TDKK 500, hvoraf TDKK TDKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen TDKK 500, hvoraf TDKK 500 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	126.865	128.433	33.835.872	33.287.549
Deposita	0	0	642.567	642.567
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	185.383	185.383
Anden gæld	679.478	679.360	0	0
	806.343	807.793	34.663.822	34.115.499

4 Personaleforhold

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

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	54.429.996
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	160.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 33.963, er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 75.000 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttet virksomhed. Gæld til den tilknyttede virksomhed udgør på balancedagen TDKK 0.

Til sikkerhed for Grundejerforening Kastanjen Gug er der tinglyst 24 ejerpantebreve på hver TDKK 15 i alt TDKK 360.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 54.430.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Calum 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom. 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.

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.