

# Calum Plaza Erhverv K/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 36 89 85 26

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.05.17

Cato Peter M. Barslund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Calum Plaza Erhverv K/S  
Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 12 67 00  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 36 89 85 26  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Calum

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Calum Plaza Erhverv K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2017

**Bestyrelsen**

Henrik Calum

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til ejerne i Calum Plaza Erhverv K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Calum Plaza Erhverv K/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. april 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 290.053 mod DKK 0 for tiden 06.05.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 290.053.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Resultatopgørelse**

	2016	06.05.15
	DKK	31.12.15
		DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>290.093</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger	-40	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>290.053</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>290.053</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	290.053	0
<b>I alt</b>	<b>290.053</b>	<b>0</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	27.309.677	0
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.309.677</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.309.677</b>	<b>0</b>
2	Varer under fremstilling	0	1.030.529
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.030.529</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.600	0
	Andre tilgodehavender	222.441	256.059
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>265.041</b>	<b>256.059</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>373.708</b>	<b>28.456</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>638.749</b>	<b>1.315.044</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.948.426</b>	<b>1.315.044</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
3	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	290.053	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>290.053</b>	<b>0</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.600	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.329	8.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.528.794	1.306.294
	Periodeafgrænsningsposter	61.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.658.373</b>	<b>1.315.044</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.658.373</b>	<b>1.315.044</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.948.426</b>	<b>1.315.044</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 06.05.15 - 31.12.15		
Forslag til resultatdisponering	0	0
Saldo pr. 31.12.15	0	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Forslag til resultatdisponering	0	290.053
Saldo pr. 31.12.16	0	290.053

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	27.309.677
Kostpris pr. 31.12.16	27.309.677
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	27.309.677
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	6.294

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Da selskabets ejendomme udlejes til forskellige formål anvendes forskellige afkastkrav.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på hhv. t.DKK 1.391 for P-anlæg arealer og t.DKK 549 for kontorarealer og et afkastkrav på hhv. 8,0 og 5,5. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

På balancedagen er indgået lejekontrakter på 100% af kontorarealer svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 631. P-anlæg arealer er ikke fuldt udlejet, hvorfor der er anvendt en forventet lejeindtægt på t.DKK 1.641. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret skiftet anvendelse til investeringsejendomme på grund af udlejningsvirksomhed.

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK
<b>2. Varebeholdninger</b>		
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	0	6.294

### 3. Selskabskapital

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

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for Calum Strandvejen 3 K/S' gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 1.753, givet pant i investeringsejendomme. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.462. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.980.

### 6. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved 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. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for grunde opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for færdiggjorte og igangværende projekter opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere projekterne indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Selskabskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som selskabskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til selskabskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt selskabskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.