

Calum Plaza Erhverv K/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.06.23

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 - 18

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juni 2023

Bestyrelsen

Henrik Calum

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejeren i Calum Plaza Erhverv K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Calum Plaza Erhverv K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 2. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenter og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på hhv. 6,75, 5,25 og 3,35%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 3.208.334 mod DKK 376.766 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.684.952.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	1.933.941	1.402.566
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.955.000	-410.000
	Resultat af primær drift	3.888.941	992.566
	Finansielle indtægter	0	3.693
1	Finansielle omkostninger	-680.607	-619.493
	Resultat før skat	3.208.334	376.766
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	3.208.334	376.766
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	3.208.334	376.766
	I alt	3.208.334	376.766

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.090.000	38.135.001
2	Materielle anlægsaktiver i alt	40.090.000	38.135.001
	Anlægsaktiver i alt	40.090.000	38.135.001
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	512.188	350.537
	Andre tilgodehavender	0	62.224
	Tilgodehavender i alt	512.188	412.761
	Likvide beholdninger	305.748	64.340
	Omsætningsaktiver i alt	817.936	477.101
	Aktiver i alt	40.907.936	38.612.102

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
3	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	9.684.952	6.476.618
Egenkapital i alt		9.684.952	6.476.618
4	Gæld til realkreditinstitutter	14.293.674	15.001.099
4	Modtagne forudbetalinger fra kunder	65.992	61.882
4	Deposita	386.630	315.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.746.296	15.378.581
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	715.292	709.374
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.241.797	15.480.321
	Anden gæld	90.633	204.652
	Periodeafgrænsningsposter	428.966	362.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.476.688	16.756.903
Gældsforpligtelser i alt		31.222.984	32.135.484
Passiver i alt		40.907.936	38.612.102

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	0	6.099.852	6.099.852
Forslag til resultatdisponering	0	376.766	376.766
Saldo pr. 31.12.21	0	6.476.618	6.476.618
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	0	6.476.618	6.476.618
Forslag til resultatdisponering	0	3.208.334	3.208.334
Saldo pr. 31.12.22	0	9.684.952	9.684.952

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	431.475	361.420
Renteomkostninger i øvrigt	241.265	250.289
Øvrige finansielle omkostninger	7.867	7.784
Øvrige finansielle omkostninger i alt	249.132	258.073
I alt	680.607	619.493

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	34.472.540
Kostpris pr. 31.12.22	34.472.540
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	3.662.460
Dagsværdireguleringer i året	1.955.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	5.617.460
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	40.090.000

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. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	715.292	11.548.717	15.008.966	15.710.473
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	65.992	61.882
Deposita	0	0	386.630	315.600
I alt	715.292	11.548.717	15.461.588	16.087.955

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	40.090.000	40.090.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.955.000	1.955.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendom.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på hhv. t.DKK 1.583 for P-anlægsarealer og t.DKK 637 for kontorarealer og et afkastkrav på hhv. 6,75% og 5,25%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Lejligheden, som er tilkøbt i 2021, er dagsværdien baseret på normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,35%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af kontorarealer og lejlighed svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 845. P-anlægsarealet er ikke fuldt udlejet, hvorfor der er anvendt en forventet lejeindtægt på t.DKK 2.335. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme 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 investeringsejendommene.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 15.185, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.090.

Til sikkerhed for ejerforeningen Plaza er tinglyst ejerpantebrev på t.DKK 65.

8. Nærtstående parter

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

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

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

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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.