

Calum Plaza Erhverv K/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 36898526

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 Plaza Erhverv K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36898526
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 Plaza Erhverv 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 Plaza Erhverv K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Calum Plaza Erhverv 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 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 1.294.

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		2.204.733	1.933.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(270.000)	1.955.000
Driftsresultat		1.934.733	3.888.941
Andre finansielle indtægter		407	0
Andre finansielle omkostninger	1	(641.257)	(680.607)
Årets resultat		1.293.883	3.208.334
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.293.883	3.208.334
Resultatdisponering		1.293.883	3.208.334

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		39.820.000	40.090.000
Materielle aktiver	2	39.820.000	40.090.000
Anlægsaktiver		39.820.000	40.090.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	512.188
Tilgodehavender		0	512.188
Likvide beholdninger		209.202	305.748
Omsætningsaktiver		209.202	817.936
Aktiver		40.029.202	40.907.936

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført overskud eller underskud		10.978.835	9.684.952
Egenkapital		10.978.835	9.684.952
Gæld til realkreditinstitutter		13.588.322	14.293.674
Deposita		433.830	386.630
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	65.992
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.022.152	14.746.296
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	713.273	715.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.798	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.258.472	15.241.797
Anden gæld		32.672	90.633
Periodeafgrænsningsposter		0	428.966
Kortfristede gældsforpligtelser		15.028.215	16.476.688
Gældsforpligtelser		29.050.367	31.222.984
Passiver		40.029.202	40.907.936
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.684.952	9.684.952
Årets resultat	1.293.883	1.293.883
Egenkapital ultimo	10.978.835	10.978.835

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	406.675	431.475
Renteomkostninger i øvrigt	226.654	241.264
Øvrige finansielle omkostninger	7.928	7.868
	641.257	680.607

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.472.540
Kostpris ultimo	34.472.540
Dagsværdireguleringer primo	5.617.460
Årets dagsværdireguleringer	(270.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	5.347.460
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.820.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme omfatter en ejendom med hhv. kontorarealer, p-kælder og lejlighed beliggende i Aalborg.

Afkastkravet for hhv. kontorarealer, p-kælder og lejlighed ligger på 5,5%, 7% og 4% pr. 31.12.2023 mod 5,25%, 6,75% og 3,35% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi for kontoret med 1 mio. kr., for p-kælderen med 1,6 mio. kr. og for lejligheden med 0,4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien for kontoret med 1,2 mio. kr., for p-kælderen med 1,8 mio. kr. og for lejligheden med 0,5 mio. kr.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for hhv. kontorarealer, p-kælder og lejlighed på TDKK 672, TDKK 1.653 og TDKK 151.

3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør TDKK 500, hvoraf TDKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisernes resthæftelse udgør på balancedagen TDKK 500.

4 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	713.273	715.292	13.588.322	10.675.177
Deposita	0	0	433.830	0
	713.273	715.292	14.022.152	10.675.177

5 Personaleforhold

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

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	39.820.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(270.000)

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for ejerforeningen Plaza og E/F Kollektivhuset Aalborg er tinglyst ejerpantebrev på TDKK 80.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 39.820.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Calum Ejendomsinvest 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.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.