

Calum Plaza K/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 36 89 88 44

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.18

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 K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 36 89 88 44
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henrik Calum

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Calum Plaza 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2018

Bestyrelsen

Henrik Calum

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejeren i Calum Plaza K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Calum Plaza K/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 26. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse, 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 væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 472.654 mod DKK 1.940.097 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.412.751.

Resultatopgørelse

| Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.146.278 | 1.940.097 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 227.160 | 0 |
| Resultat af primær drift | 1.373.438 | 1.940.097 |
| ¹ Finansielle omkostninger | -900.784 | 0 |
| Resultat før skat | 472.654 | 1.940.097 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 472.654 | 1.940.097 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 472.654 | 1.940.097 |
| I alt | 472.654 | 1.940.097 |

| AKTIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 37.544.000 | 37.095.600 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 37.544.000 | 37.095.600 |
| | Anlægsaktiver i alt | 37.544.000 | 37.095.600 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 253 | 3.025.000 |
| | Tilgodehavender i alt | 253 | 3.025.000 |
| | Likvide beholdninger | 32.083 | 482.555 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 32.336 | 3.507.555 |
| | Aktiver i alt | 37.576.336 | 40.603.155 |

| PASSIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| 3 | Selskabskapital | 0 | 0 |
| | Overført resultat | 2.412.751 | 1.940.097 |
| Egenkapital i alt | | 2.412.751 | 1.940.097 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 23.686.033 | 0 |
| 4 | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 125.000 | 256.000 |
| 4 | Deposita | 375.000 | 0 |
| 4 | Anden gæld | 6.303.428 | 6.303.428 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 30.489.461 | 6.559.428 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 700.381 | 700.381 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 631 | 138.722 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.940.030 | 29.463.769 |
| | Anden gæld | 33.082 | 1.800.758 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.674.124 | 32.103.630 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 35.163.585 | 38.663.058 |
| Passiver i alt | | 37.576.336 | 40.603.155 |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 | | |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.940.097 |
| Saldo pr. 31.12.16 | 0 | 1.940.097 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 0 | 1.940.097 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 472.654 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 0 | 2.412.751 |

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 287.294 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 613.490 | 0 |
| I alt | 900.784 | 0 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 37.095.600 |
| Tilgang i året | 221.240 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 37.316.840 |
| Opskrivninger pr. 01.01.17 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.17 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 227.160 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17 | 227.160 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 37.544.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 0 |
| Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17 | 3.916 |

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.361 og et afkastkrav på 4. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 91% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.524. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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 31.12.17 | Gæld i alt 31.12.16 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 23.686.033 | 23.686.033 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 125.000 | 256.000 |
| Deposita | 0 | 375.000 | 375.000 | 0 |
| Anden gæld | 700.381 | 3.501.905 | 7.003.809 | 7.003.809 |
| I alt | 700.381 | 27.562.938 | 31.189.842 | 7.259.809 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.748 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.544.

Til sikkerhed for ejerforeningen Plaza er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 220.

7. Nærtstående parter

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

8. 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.