

Calum Lindholm Strand K/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 37 62 13 07

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.18

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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 Lindholm Strand K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 37 62 13 07
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 Lindholm Strand 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 ejerne i Calum Lindholm Strand K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Calum Lindholm Strand 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 investering i og udlejning af erhvervsejendomme samt udvikling af byggeprojekter.

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 4,5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 905.578 mod DKK 619.152 for tiden 02.02.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.524.730.

Selskabet har i regnskabsåret endelig og ubetinget solgt en ejendom til Lindholm Brygge K/S. Ejendommen er under udstykning, som forventes registreret hos Geodatastyrelsen i 2018. Indtil udstykningen er registreret, er sælger Calum Lindholm Strand K/S tinglysningsmæssig adkomsthaver til ejendommen, ligesom gæld til sælgers realkreditinstitut er tinglyst i ejendommen. Når udstykningen er endeligt registreret hos Geodatastyrelsen, tinglyses skødet på ejendommen til Lindholm Brygge K/S, ligesom gælden til sælgers realkreditinstitut relaxeres.

Resultatopgørelse

	2017	02.02.16
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.159.225	847.546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	426.834	0
Resultat af primær drift	1.586.059	847.546
1 Finansielle omkostninger	-680.481	-228.394
Resultat før skat	905.578	619.152
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	905.578	619.152
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	905.578	619.152
I alt	905.578	619.152

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	41.454.956	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	41.454.956	0
	Anlægsaktiver i alt	41.454.956	0
3	Varer under fremstilling	6.679.102	16.384.876
	Varebeholdninger i alt	6.679.102	16.384.876
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	224.685	220.259
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.900.000	0
	Andre tilgodehavender	1.052.332	868.491
	Tilgodehavender i alt	5.177.017	1.088.750
	Likvide beholdninger	1.740.679	550.706
	Omsætningsaktiver i alt	13.596.798	18.024.332
	Aktiver i alt	55.051.754	18.024.332

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
4	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	1.524.730	619.152
Egenkapital i alt		1.524.730	619.152
5	Gæld til realkreditinstitutter	37.511.550	8.409.055
5	Anden gæld	6.663.403	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		44.174.953	8.409.055
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.118.787	374.653
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	137.610
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	179.748	176.207
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	472.937	179.778
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.726.276	7.298.859
	Anden gæld	854.323	829.018
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.352.071	8.996.125
Gældsforpligtelser i alt		53.527.024	17.405.180
Passiver i alt		55.051.754	18.024.332
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 02.02.16 - 31.12.16		
Forslag til resultatdisponering	0	619.152
Saldo pr. 31.12.16	0	619.152
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	0	619.152
Forslag til resultatdisponering	0	905.578
Saldo pr. 31.12.17	0	1.524.730

	02.02.16
2017	31.12.16
DKK	DKK

1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	95.765	0
Renteomkostninger i øvrigt	507.905	115.055
Øvrige finansielle omkostninger	76.811	113.339
Øvrige finansielle omkostninger i alt	584.716	228.394
I alt	680.481	228.394

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	41.028.122
Kostpris pr. 31.12.17	41.028.122
Dagsværdireguleringer i året	426.834
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	426.834
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	41.454.956

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.865 og et afkastkrav på 4,5. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.309. 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 har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

3. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	249.938	249.938
---	---------	---------

4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 500, hvoraf t.DKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 500.

5. 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	382.064	36.985.310	37.893.614	8.783.708
Anden gæld	736.723	3.683.616	7.400.126	0
I alt	1.118.787	40.668.926	45.293.740	8.783.708

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 37.894, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.455, samt i varebeholdning hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.679.

Selskabet har i regnskabsåret endelig og ubetinget solgt en ejendom til Lindholm Brygge K/S. Ejendommen er under udstykning, som forventes registreret hos Geodatastyrelsen i 2018. Indtil udstykningen er registreret, er sælger Calum Lindholm Strand K/S tinglysningsmæssig adkomsthaver til ejendommen, ligesom gæld til sælgers realkreditinstitut er tinglyst i ejendommen. Når udstykningen er endeligt registreret hos Geodatastyrelsen, tinglyses skødet på ejendommen til Lindholm Brygge K/S, ligesom gælden til sælgers realkreditinstitut relaxeres. Gælden indgår i ovenstående med t.DKK 37.894.

8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Boligejendomme 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 samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende og færdiggjorte projekter indenfor fast ejendom, som måles til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Der foretages ikke opskrivninger eller indregning af forventede avancer.

Der foretages løbende en vurdering af nettorealiseringsværdien for de enkelte projekter, og der nedskrives hertil, hvor den er lavere end kostprisen.

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

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

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.