

Calum Lindholm Strand K/S

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.19

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 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2019

Bestyrelsen

Henrik Calum

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejeren i Calum Lindholm Strand K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Calum Lindholm Strand K/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. april 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 2.300.073 mod DKK 905.578 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.824.803.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	2.166.510	1.159.225
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.413.596	426.834
	Resultat af primær drift	3.580.106	1.586.059
	Finansielle indtægter	26.940	0
1	Finansielle omkostninger	-1.306.973	-680.481
	Finansielle poster i alt	-1.280.033	-680.481
	Resultat før skat	2.300.073	905.578
2	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	2.300.073	905.578
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.300.073	905.578
	I alt	2.300.073	905.578

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	42.868.552	41.454.956
3	Materielle anlægsaktiver i alt	42.868.552	41.454.956
	Anlægsaktiver i alt	42.868.552	41.454.956
4	Varer under fremstilling	29.857.520	6.679.102
	Varebeholdninger i alt	29.857.520	6.679.102
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	224.685
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.900.000
	Andre tilgodehavender	3.233.654	1.052.332
	Tilgodehavender i alt	3.233.654	5.177.017
	Likvide beholdninger	593.731	1.740.679
	Omsætningsaktiver i alt	33.684.905	13.596.798
	Aktiver i alt	76.553.457	55.051.754

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
5	Selskabskapital	0	0
	Overført resultat	3.824.803	1.524.730
Egenkapital i alt		3.824.803	1.524.730
6	Gæld til realkreditinstitutter	29.482.748	37.511.550
6	Deposita	769.912	769.616
6	Anden gæld	5.157.064	5.893.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.409.724	44.174.953
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	736.723	1.118.787
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.278.153	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.175	179.748
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.327	472.937
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.219.743	6.726.276
	Anden gæld	921.809	854.323
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.318.930	9.352.071
Gældsforpligtelser i alt		72.728.654	53.527.024
Passiver i alt		76.553.457	55.051.754
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	0	1.524.730
Forslag til resultatdisponering	0	2.300.073
Saldo pr. 31.12.18	0	3.824.803

	2018 DKK	2017 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	293.468	95.765
Renteomkostninger i øvrigt	971.905	507.905
Øvrige finansielle omkostninger	41.600	76.811
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.013.505	584.716
I alt	1.306.973	680.481

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	0
------------------------	---	---

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	41.028.122
Kostpris pr. 31.12.18	41.028.122
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	426.834
Dagsværdireguleringer i året	1.413.596
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	1.840.430
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	42.868.552

3. 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 1.929 og et afkastkrav på 4,5. 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 100% af ejendommens 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 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.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

4. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	828.867	249.938
---	---------	---------

5. Selskabskapital

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

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	0	29.482.748	29.482.748	37.893.614
Deposita	0	769.912	769.912	769.616
Anden gæld	736.723	2.210.172	5.893.787	6.630.510
I alt	736.723	32.462.832	36.146.447	45.293.740

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 29.483, er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.869.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30.000, der giver pant i varebeholdning,
hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.858. Ejerpantebrevene er deponeret til
sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Nærtstående parter

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

10. 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.

10. 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 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. 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.

10. 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.