

# **P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S**

Strandvejen 3, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 41 15 57 79

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.23

Cato Peter M. Barslund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

---

---

**Selskabet**

---

P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S  
c/o Calum A/S  
Strandvejen 3, st.  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 12 67 00  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 15 57 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Calum, medlem

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revisionspåtegning

**Til ejeren i P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -3.619.745 mod DKK 28.769 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.891.279.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Modervirksomheden Calum A/S har stillet finansiering via mellemregning til rådighed, hvilket, sammen med optagelse af realkreditgæld i selskabets tilbageværende ejendom, medfører, at selskabet kan fortsætte sine aktiviteter. Regnskabet aflægges på baggrund heraf med fortsat drift for øje.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-3.611.863</b>	<b>-72.824</b>
2	Finansielle indtægter	0	140.418
3	Finansielle omkostninger	-7.882	-38.825
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.619.745</b>	<b>28.769</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.619.745</b>	<b>28.769</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-3.619.745	28.769
	<b>I alt</b>	<b>-3.619.745</b>	<b>28.769</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Varer under fremstilling	28.849.999	18.425.144
4	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>28.849.999</b>	<b>18.425.144</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.375	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.703.110	10.168.418
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.707.485</b>	<b>10.168.418</b>
5	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.519.037</b>	<b>1.478.776</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>52.076.521</b>	<b>30.072.338</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.076.521</b>	<b>30.072.338</b>

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	750.000	750.000
Overført resultat	-3.641.279	-21.534
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.891.279</b>	<b>728.466</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	13.674.455	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.674.455</b>	<b>0</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.346.582	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.179.798	26.873.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.241.795	134.379
Gæld til tilknyttede virksomheder	87.871	1.113.426
Anden gæld	14.437.299	1.222.889
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.293.345</b>	<b>29.343.872</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.967.800</b>	<b>29.343.872</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>52.076.521</b>	<b>30.072.338</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 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	750.000	-50.303	699.697
Forslag til resultatdisponering	0	28.769	28.769
Saldo pr. 31.12.21	750.000	-21.534	728.466
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	750.000	-21.534	728.466
Forslag til resultatdisponering	0	-3.619.745	-3.619.745
Saldo pr. 31.12.22	750.000	-3.641.279	-2.891.279

**1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift**

Modervirksomheden Calum A/S har stillet finansiering via mellemregning til rådighed, hvilket, sammen med optagelse af realkreditgæld i selskabets tilbageværende ejendom, medfører, at selskabet kan fortsætte sine aktiviteter. Regnskabet aflægges på baggrund heraf med fortsat drift for øje.

	2022	2021
	DKK	DKK

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	140.418
---	---	---------

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.882	38.825
--	-------	--------

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

**4. Varebeholdninger**

Årets renter indregnet i kostprisen	683.736	293.075
-------------------------------------	---------	---------

## 5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på tDKK 500, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

## 6. 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	1.346.582	10.762.920	15.021.037	0
I alt	1.346.582	10.762.920	15.021.037	0

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 15.194, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 65.300 med pant i varebeholdninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancen t.DKK 17.180. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 28.850.

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum A/S.

## 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

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 administrationsomkostninger.

**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****Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af igangværende projekter inden for fast ejendom, som måles til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Der foretages ikke opskrivning 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 fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisation sværdien 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.

### 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.