

Calum Plaza Erhverv K/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 36898526

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2025

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Plaza Erhverv K/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36898526
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23.06.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 23.06.2025

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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.331.506	2.204.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.270.000	(270.000)
Driftsresultat		4.601.506	1.934.736
Andre finansielle indtægter		8.645	407
Andre finansielle omkostninger	1	(608.073)	(641.260)
Årets resultat		4.002.078	1.293.883
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.002.078	1.293.883
Resultatdisponering		4.002.078	1.293.883

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		42.090.000	39.820.000
Materielle aktiver	2	42.090.000	39.820.000
Anlægsaktiver		42.090.000	39.820.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		739	0
Andre tilgodehavender		4.126	0
Tilgodehavender		4.865	0
Likvide beholdninger		170.536	209.202
Omsætningsaktiver		175.401	209.202
Aktiver		42.265.401	40.029.202

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	3	0	0
Overført overskud eller underskud		14.980.913	10.978.835
Egenkapital		14.980.913	10.978.835
Gæld til realkreditinstitutter		12.869.097	13.588.322
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.869.097	13.588.322
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	719.225	713.273
Deposita		439.963	433.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.850	23.798
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.241.325	14.258.472
Anden gæld		11.028	32.672
Kortfristede gældsforpligtelser		14.415.391	15.462.045
Gældsforpligtelser		27.284.488	29.050.367
Passiver		42.265.401	40.029.202
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.978.835	10.978.835
Årets resultat	4.002.078	4.002.078
Egenkapital ultimo	14.980.913	14.980.913

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	382.854	406.675
Renteomkostninger i øvrigt	217.229	226.654
Øvrige finansielle omkostninger	7.990	7.931
	608.073	641.260

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.472.540
Kostpris ultimo	34.472.540
Dagsværdireguleringer primo	5.347.460
Årets dagsværdireguleringer	2.270.000
Dagsværdireguleringer ultimo	7.617.460
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.090.000

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 5,75%, 7% og 4,13% pr. 31.12.2024 mod 5,5%, 7% og 4% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi for kontoret med DKK 1 mio., for p-kælderen med DKK 1,7 mio. og for lejligheden med DKK 0,4 mio. En formindskelse af afkastkravet af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien for kontoret med DKK 1,1 mio., for p-kælderen med DKK 2 mio. og for lejligheden med DKK 0,5 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for hhv. kontorarealer, p-kælder og lejlighed på TDKK 694, TDKK 1.820 og TDKK 148.

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 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	719.225	713.273	12.869.097	9.931.623
	719.225	713.273	12.869.097	9.931.623

5 Personaleforhold

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

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	42.090.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.270.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 13.588, er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Plaza og E/F Kollektivhuset Aalborg er tinglyst øvrigt pant på TDKK 100.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 42.090.

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.