

CALUM Capital A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 16 14 80 32

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.22

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15 - 16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 42

Selskabet

CALUM Capital A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Telefax: 98 12 67 55
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 16 14 80 32
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for CALUM Capital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2022

Direktionen

Henrik Calum

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Til kapitalejeren i CALUM Capital A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CALUM Capital A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20. juni 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	106.641	80.460	112.646	77.351	71.083
Indeks	150	113	158	109	100
Resultat af primær drift	195.625	172.809	137.033	64.474	74.946
Indeks	261	231	183	86	100
Finansielle poster i alt	-6.806	14.042	-19.657	17.702	21.457
Indeks	-32	65	-92	82	100
Årets resultat	172.093	147.040	95.378	76.061	75.360
Indeks	228	195	127	101	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	3.049.138	2.804.673	2.126.433	1.950.760	1.568.589
Indeks	194	179	136	124	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	366.630	107.648	358.423	153.108	96.536
Indeks	380	112	371	159	100
Egenkapital	1.116.442	943.445	796.529	701.145	629.210
Indeks	177	150	127	111	100
Likvide beholdninger	140.088	114.614	224.085	210.323	192.044
Indeks	73	60	117	110	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	247.927	-488.978	174.873	-143.648	-8.333
Investeringer	-318.764	-102.435	-293.515	-111.457	-90.199
Finansiering	96.311	481.942	262.220	87.561	138.437
Årets pengestrømme	25.474	-109.471	143.578	-167.544	39.905

Likvide beholdninger består ultimo 2021 af likvide beholdninger. I tidligere år bestod disse af likvide beholdninger samt kortfristet gæld til kreditinstitutter. I pengestrømsopgørelsen er sammenligningstallene for 2020 ændret i overensstemmelse med ny praksis. Hoved- og nøgletal for 2. og 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis jf. ÅRL § 101, stk. 3.

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	17%	18%	13%	11%	13%
Afkast af investeret kapital	8%	8%	10%	5%	7%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandele	38%	35%	42%	40%	45%
<i>Likviditet og finansiering</i>					
Likviditetsgrad	134%	150%	192%	147%	177%
Investeringsjendommens belåningsgrad	55%	55%	60%	55%	56%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	33	23	21	20	19

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger, bortset fra nøgletallene egenkapitalandel og investeringsejendommens belåningsgrad.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver - likvider}}$
Investeringsjendommens belåningsgrad:	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringsjendomme opført under anlægsaktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom gennem dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på t.DKK 172.093 mod t.DKK 147.040 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 1.116.442.

Årets resultat svarer til det forventede.

Forventet udvikling

Koncernens udviklingsaktiviteter består i stort omfang af længerevarende projekter, og der indregnes ikke avancer, førend de enkelte projekter er færdigopført og solgt.

Koncernens resultat kan derfor påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår færdigopførelsen og salget finder sted.

Koncernens investeringsaktiviteter består af udlejning af fast ejendom, både bolig- og erhvervsejendomme.

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Finansielle risici

Koncernen styrer de finansielle risici centralt og koordinerer likviditetsstyringen, herunder kapitalfremskaffelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen har en klar politik om, at der ikke erhverves eller igangsættes projekter, hvorpå der ikke på forhånd er sikret tilstrækkelig likviditet til gennemførelse heraf, enten via egenfinansiering eller ekstern belåning.

Renterisici

Koncernen langfristede gældsforpligtelser udgøres næsten udelukkende af fastforrentede 20 og 30-årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1-3 år, og er variabelt forrentet. Flere af disse byggekreditter er indgået på committed vilkår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der vil altid være usikkerhed knyttet til beregning af dagsværdi. For bolig- og erhvervsejendomme anvender koncernen en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investors økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 3,0 - 8,0.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
	106.641	80.460	-597	-226
1	-26.885	-22.012	0	0
	79.756	58.448	-597	-226
	-2.457	-2.606	0	0
	0	-3.262	0	0
	77.299	52.580	-597	-226
	118.387	120.229	0	0
	-61	0	0	0
	195.625	172.809	-597	-226
2	0	0	170.553	139.457
3	11.269	33.949	1.726	729
4	5.913	3.993	6.136	5.550
5	-23.988	-23.900	-4.565	-1.233
	188.819	186.851	173.253	144.277
6	-16.726	-39.811	-3.097	-1.284
	172.093	147.040	170.156	142.993
7				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	145.451	0	0	0
	Investeringsejendomme	2.034.384	1.697.856	0	0
	Indretning af lejede lokaler	9	387	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.944	14.659	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	2.192.788	1.712.902	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	881.393	741.781
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	83.316	73.036	42.615	40.889
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.140	823	569	320
	Finansielle anlægsaktiver i alt	84.456	73.859	924.577	782.990
	Anlægsaktiver i alt	2.277.244	1.786.761	924.577	782.990
	Varer under fremstilling	445.889	745.053	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	14.000	0	0
10	Varebeholdninger i alt	445.889	759.053	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.767	3.977	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.081	581	221.716	219.133
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	634	400	408	400
15	Udskudt skatteaktiv	0	0	1.424	4.611
	Andre tilgodehavender	151.832	91.537	0	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	27.518	27.518	0	0
11	Periodeafgrænsningsposter	85	20.232	0	0
	Tilgodehavender i alt	185.917	144.245	223.548	224.144
12	Likvide beholdninger	140.088	114.614	321	458
	Omsætningsaktiver i alt	771.894	1.017.912	223.869	224.602
	Aktiver i alt	3.049.138	2.804.673	1.148.446	1.007.592

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
Note					
13	Selskabskapital	20.000	20.000	20.000	20.000
	Reserve for opskrivninger	11.206	7.442	7.442	7.442
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	626.999	488.536
	Overført resultat	1.067.947	910.541	444.712	422.005
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	0	10.000	0
	Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	1.109.153	937.983	1.109.153	937.983
14	Minoritetsinteresser	7.289	5.462	0	0
	Egenkapital i alt	1.116.442	943.445	1.109.153	937.983
15	Hensættelser til udskudt skat	155.705	146.518	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	10.323	19.274	1.155	1.110
	Hensatte forpligtelser i alt	166.028	165.792	1.155	1.110
17	Gæld til realkreditinstitutter	1.160.043	904.943	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	64.533	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.456	3.491	0	0
17	Deposita	18.714	13.035	0	0
17	Anden gæld	5.965	11.156	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.189.178	997.158	0	0
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.232	34.733	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	488.577	592.675	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.507	2.875	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.133	41.444	33	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	35.262	68.003
	Gæld til associerede virksomheder	738	0	0	0
	Deposita	0	42	0	0
	Selskabsskat	0	0	2.639	295
	Anden gæld	25.797	23.271	204	201
18	Periodeafgrænsningsposter	1.506	3.238	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	577.490	698.278	38.138	68.499
	Gældsforpligtelser i alt	1.766.668	1.695.436	38.138	68.499
	Passiver i alt	3.049.138	2.804.673	1.148.446	1.007.592

- 19 Oplysninger om dagsværdi
 20 Eventualforpligtelser
 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 22 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	20.000	7.442	0	767.548	0	794.990	1.539	796.529
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-124	-124
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	142.993	0	142.993	4.047	147.040
Saldo pr. 31.12.20	20.000	7.442	0	910.541	0	937.983	5.462	943.445
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	20.000	7.442	0	910.541	0	937.983	5.462	943.445
Opskrivninger i året	0	1.014	0	0	0	1.014	0	1.014
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-110	-110
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.750	0	-2.750	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	160.156	10.000	170.156	1.937	172.093
Saldo pr. 31.12.21	20.000	11.206	0	1.067.947	10.000	1.109.153	7.289	1.116.442

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	20.000	7.442	381.161	386.387	0	794.990	0	794.990
Forslag til resultatdisponering	0	0	107.375	35.618	0	142.993	0	142.993
Saldo pr. 31.12.20	20.000	7.442	488.536	422.005	0	937.983	0	937.983
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	20.000	7.442	488.536	422.005	0	937.983	0	937.983
Opskrivninger i året	0	0	1.014	0	0	1.014	0	1.014
Forslag til resultatdisponering	0	0	137.449	22.707	10.000	170.156	0	170.156
Saldo pr. 31.12.21	20.000	7.442	626.999	444.712	10.000	1.109.153	0	1.109.153

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Årets resultat	172.093	147.040
23 Reguleringer	-92.846	-87.483
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	313.164	-468.515
Tilgodehavender	-86.541	-75.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-28.311	18.837
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.464	-3.119
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	280.023	-468.524
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.913	3.993
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-24.305	-24.011
Betalt selskabsskat	-13.704	-436
Pengestrømme fra driften	247.927	-488.978
Køb af materielle anlægsaktiver	-366.137	-108.582
Salg af materielle anlægsaktiver	3.987	5.157
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	42.396	0
Modtaget udbytte	990	990
Pengestrømme fra investeringer	-318.764	-102.435
Betalt udbytte	-110	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	237.279	148.849
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-36.760	-35.314
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-104.098	368.407
Pengestrømme fra finansiering	96.311	481.942
Årets samlede pengestrømme	25.474	-109.471
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	114.614	224.085
Likvide beholdninger ved årets slutning	140.088	114.614
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	140.088	114.614
I alt	140.088	114.614

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	23.801	19.765	0	0
Pensioner	1.726	1.442	0	0
Andre omkostninger til social sikring	205	97	0	0
Andre personaleomkostninger	1.153	708	0	0
I alt	26.885	22.012	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	33	23	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	4.010	3.681	0	0
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	170.553	139.457
3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Resultatandele fra associerede virksomheder	11.269	32.441	1.726	729
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	1.508	0	0
I alt	11.269	33.949	1.726	729

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	4.094	2.965	6.125	5.516
Renteindtægter fra associerede virksomheder	165	26	8	26
Øvrige finansielle indtægter	1.654	1.002	3	8
Øvrige finansielle indtægter i alt	1.819	1.028	11	34
I alt	5.913	3.993	6.136	5.550

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.444	1.220
Øvrige finansielle omkostninger	23.988	23.900	3.121	13
I alt	23.988	23.900	4.565	1.233

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0	693	543
Årets regulering af udskudt skat	9.187	41.233	3.187	1.315
Regulering af skat fra tidligere år	7.539	-1.422	-783	-574
I alt	16.726	39.811	3.097	1.284

7. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	137.449	107.375
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	0	10.000	0
Minoritetsinteresser	1.937	4.047	0	0
Overført resultat	160.156	142.993	22.707	35.618
I alt	172.093	147.040	170.156	142.993

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.21	0	1.327.620	2.523	26.461
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	187.834	0	0
Tilgang i året	30.473	335.687	0	470
Afgang i året	0	-3.860	0	-105
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	111.214	-111.214	0	0
Kostpris pr. 31.12.21	141.687	1.736.067	2.523	26.826
Opskrivninger i året	1.014	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	2.750	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	3.764	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	0	-2.136	-11.803
Afskrivninger i året	0	0	-378	-2.079
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	0	-2.514	-13.882
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	370.236	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	-187.534	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	118.387	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-22	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.750	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	298.317	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	145.451	2.034.384	9	12.944
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	141.687	0	0	0

9. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	0	44.548
Kostpris pr. 31.12.21	0	44.548
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	32.177
Årets resultat fra kapitalandele	0	10.242
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	42.419
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-3.688
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.027
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-990
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-3.651
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	83.316
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	232.336	41.688
Kostpris pr. 31.12.21	232.336	41.688
Opskrivninger pr. 01.01.21	510.756	1.511
Opskrivninger i året	1.014	0
Årets resultat fra kapitalandele	169.286	2.595
Udbytte relateret til kapitalandele	-31.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	650.056	4.106
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-1.311	-2.310
Årets resultat fra kapitalandele	1.267	-869
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.000	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	45	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-999	-3.179
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	881.393	42.615

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
ASX 2021 ApS, Aalborg	100%
ASX 2021 Holding ApS, Aalborg	100%
ASX 2050 ApS, Aalborg	100%
ASX 2051 K/S, Aalborg	100%
ASX 9000 K/S, Aalborg	100%
Boligselskabet af 1958 ApS, Aalborg	100%
Calum A/S, Aalborg	100%
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%
Calum Boligejendomme A/S, Aalborg	100%
Calum Centrum K/S, Aalborg	100%
Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg	100%
Calum Falkevej K/S, Aalborg	100%
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	100%
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%
Calum Gug K/S, Aalborg	100%
Calum Herning K/S, Aalborg	100%
Calum Hotel Group ApS, Aalborg	100%
Calum Høje Taastrup A03 K/S, Aalborg	100%
Calum Høje Taastrup A04 K/S, Aalborg	100%
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	72%
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	100%
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%
Calum Oasen K/S, Aalborg	100%
Calum Oasen Øst ApS, Aalborg	100%
Calum Oasen Vest ApS, Aalborg	100%
Calum Plaza K/S, Aalborg	100%
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	100%
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%

Calum Remisen K/S, Aalborg	100%
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100%
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%
Calum Tilst ApS, Aalborg	100%
Calum Vesterbro 65 ApS, Aalborg	100%
Calum Aars K/S, Aalborg	100%
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%
Calum Ågades Passage K/S, Aalborg	100%
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%
De Forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	100%
Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg	100%
Industribyen Randers ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2018 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Horsens	100%
Møntmestervej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Pajhede Agro ApS, Aalborg	100%
PH Park ApS, Aalborg	90%
PH Park Holding ApS, Aalborg	90%
PH Park Premium K/S, Aalborg	90%
PH Park 1 ApS under frivillig likvidation, Aalborg	90%
PH Park 3 ApS under frivillig likvidation, Aalborg	90%
PH Park 4 ApS, Aalborg	90%
P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Rentemestervej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	100%

Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%
Shoppen Aalborg ApS, Aalborg	100%
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	100%
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100%
TAURUS Ejendomme ApS, Aalborg	100%
Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg	100%

Associerede virksomheder:

Best Guns K/S, Svenstrup	50%
Bygholm Parkhotel, Horsens K/S, Aalborg	25%
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%
Calum Værløse K/S, Aalborg	50%
Calum Åbyhøj K/S, Aalborg	50%
Gudrunsvej IV ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Best Guns ApS, Svenstrup	50%
Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Åbyhøj ApS, Aalborg	50%
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100%
Møntmestervej K/S, Aalborg	100%
SWAP XII ApS, Horsens	25%
Værløse Grunde ApS, Aalborg	50%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK

10. Varebeholdninger

Varebeholdninger indregnes til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Den regnskabsmæssige værdi fordeles således:

Projekter, hvor der forventes levering i henhold til indgåede betingede aftaler om salg af fast ejendom	358.695	416.776	0	0
Øvrige projekter	87.194	342.277	0	0
I alt	445.889	759.053	0	0

Betingelserne i aftalerne består primært i levering af færdigopført byggeri som aftalt med køber. I projekter, hvor der forventes levering i henhold til indgåede betingede aftaler, har Calum Capital A/S ikke kendskab til forhold, der forhindrer levering eller skaber begrundet usikkerhed om, hvorvidt projektet kan leveres som aftalt med køber.

Årets renter indregnet i kostprisen	7.076	6.946	0	0
-------------------------------------	-------	-------	---	---

11. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	85	20.232	0	0
---------------------------------	----	--------	---	---

12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger udgør i alt t.DKK 140.088, hvoraf t.DKK 11.595 er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først frigives, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig. Koncernens frie likvide beholdninger udgør dermed t.DKK 128.493.

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	20.000	20.000.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
14. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	5.462	1.539	0	0
Betalt udbytte	-110	-124	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.937	4.047	0	0
I alt	7.289	5.462	0	0

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	146.518	105.285	-4.611	-5.926
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	9.187	41.233	3.187	1.315
Udskudt skat pr. 31.12.21	155.705	146.518	-1.424	-4.611

16. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.21	0	19.274
Anvendt i året	0	-9.051
Hensat i året	0	100
Forpligtelser pr. 31.12.21	0	10.323

Modervirksomhed:

Forpligtelser pr. 01.01.21	1.110	0
Hensat i året	45	0
Forpligtelser pr. 31.12.21	1.155	0

	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	150	150	0	0
Kortfristede forpligtelser	10.173	19.124	1.155	1.110
I alt	10.323	19.274	1.155	1.110

17. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	41.252	1.006.083	1.201.295	937.447
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	64.533
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.456	4.456	3.491
Deposita	260	18.714	18.974	13.035
Anden gæld	1.720	764	7.685	13.385
I alt	43.232	1.030.017	1.232.410	1.031.891

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK

18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	1.506	3.238	0	0
---------------------------	-------	-------	---	---

19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.21	2.034.384	2.034.384
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	118.387	118.387

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel). Fastsættelsen af dagsværdien for øvrige ejendomme er baseret på særskilt vurdering.

Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret driftsafkast. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Øvrige ejendomme består primært af landbrugsjordareler med tilhørende stuehuse og udbygninger, hvor dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en estimeret markedspris pr. hektar samt estimeret dagsværdi for de tilhørende bygninger.

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

Pr. 31.12.21 er koncernens ejendomme værdiansat således:

	Dagsværdi t.DKK	Kapitaliserings- faktor %	Vejt gennemsnit %	Pris pr m ² DKK
Boligudlejningsejendomme	1.160.885	3,00-4,40	3,88	24.642
Cityejendomme, blandet bolig/erhverv	245.290	3,60-4,50	3,89	20.509
Erhvervssejendomme	609.648	4,80-8,00	5,93	10.364
Øvrige ejendomme, vurderet særskilt	18.561			
Total	2.034.384			

20. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1-4 måneder, i alt t.DKK 356.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har indtrådt i sædvanelige sælger-/køberforpligtelser vedr. købs- og salgsaftaler i en række koncernselskaber. Calum Capital A/S indestår ikke for forpligtelser af nogen art.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

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

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 11.649. Selskabet har indbetalt t.DKK 11.150 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 500.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.21 på t.DKK 222.291 samt yderligere tilføre op til t.DKK 68.700

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.302, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.251.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 1.222.956, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.086.835.

Koncernen anvender sampantsætning af ejendomme for at optimere omkostninger til sikkerhedsstillelse og lånestruktur. Koncernen har som led heri udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 781.850, men udnytter kun en del heraf. Der er givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 385.615 og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.540.412, i alt for t.DKK 1.926.027, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 370.256. samt tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter, t.DKK 19.406.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.100, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for medlemværende med kreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.DKK 0.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.056, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.057, der er deponeret til sikkerhed for andre forpligtelser.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Henrik Calum, Sønderskovvej 75, 9370 Hals	Kapitalejer

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 1. Personaleomkostninger.

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.21	27.518
Rente	782
Indbetalt i årets løb	-782
Kostpris pr. 31.12.21	27.518

Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen er fuldt ud lovlige.

	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK

23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-718	-5.157
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.457	2.606
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	3.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-118.387	-120.229
Andre driftsomkostninger	270	6.266
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-11.269	-33.949
Finansielle indtægter	-5.913	-3.993
Finansielle omkostninger	23.988	23.900
Skat af årets resultat	16.726	39.811
I alt	-92.846	-87.483

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger 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.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	80
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-25

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for CALUM Capital A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.