

# CALUM Capital A/S

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

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.05.23

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  
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2023

**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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 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 4. maj 2023

### 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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	153.467	106.640	80.460	112.646	77.351
Indeks	198	138	104	146	100
Resultat af primær drift	161.708	195.624	172.809	137.033	64.474
Indeks	251	303	268	213	100
Finansielle poster i alt	19.135	-6.805	14.042	-19.657	17.702
Indeks	108	-38	79	-111	100
Årets resultat	151.766	172.093	147.040	95.378	76.061
Indeks	200	226	193	125	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	3.116.508	3.049.137	2.804.673	2.126.433	1.950.760
Indeks	160	156	144	109	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	87.721	366.630	107.648	358.423	153.108
Indeks	57	239	70	234	100
Egenkapital	1.225.096	1.116.442	943.445	796.529	701.145
Indeks	175	159	135	114	100
Likvide beholdninger	146.611	140.088	114.614	224.085	210.323
Indeks	70	67	54	107	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	207.986	247.927	-488.978	174.873	-143.648
Investeringer	1.723	-318.764	-102.435	-293.515	-111.457
Finansiering	-203.186	96.311	481.942	262.220	87.561
Årets pengestrømme	6.523	25.474	-109.471	143.578	-167.544



**Nøgletal**

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	13%	17%	18%	13%	11%
Afkast af investeret kapital	7%	8%	8%	10%	5%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandele	41%	38%	35%	42%	40%
<i>Likviditet og finansiering</i>					
Likviditetsgrad	158%	134%	150%	192%	147%
Investeringsjendommens belåningsgrad	54	55	55	60	55
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	28	33	23	21	20

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger, bortset fra nøgletallene egenkapitalandele 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.

### 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 3,25 - 8,5.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på t.DKK 151.766 mod t.DKK 172.093 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 1.225.096.

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 hovedsageligt 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.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
	<b>153.467</b>	<b>106.640</b>	<b>-281</b>	<b>-597</b>
1	-23.440	-26.885	0	0
	<b>130.027</b>	<b>79.755</b>	<b>-281</b>	<b>-597</b>
	-2.239	-2.457	0	0
	<b>127.788</b>	<b>77.298</b>	<b>-281</b>	<b>-597</b>
	35.726	118.387	0	0
	-1.806	-61	0	0
	<b>161.708</b>	<b>195.624</b>	<b>-281</b>	<b>-597</b>
2	0	0	142.316	170.553
3	30.249	11.269	1.852	1.726
4	16.505	6.162	6.823	6.384
5	-27.619	-24.236	-858	-4.813
	<b>180.843</b>	<b>188.819</b>	<b>149.852</b>	<b>173.253</b>
6	-29.077	-16.726	960	-3.097
	<b>151.766</b>	<b>172.093</b>	<b>150.812</b>	<b>170.156</b>
7				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	219.750	145.451	0	0
	Investeringsejendomme	2.057.547	2.034.384	0	0
	Indretning af lejede lokaler	0	9	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.495	12.944	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	10.824	0	0	0
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.301.616</b>	<b>2.192.788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	968.649	881.393
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	102.459	83.316	44.467	42.615
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.197	1.140	645	569
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>103.656</b>	<b>84.456</b>	<b>1.013.761</b>	<b>924.577</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.405.272</b>	<b>2.277.244</b>	<b>1.013.761</b>	<b>924.577</b>
	Varer under fremstilling	378.809	445.888	0	0
10	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>378.809</b>	<b>445.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.820	4.767	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	591	1.081	251.475	221.716
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	634	0	408
15	Udskudt skatteaktiv	0	0	1.473	1.424
	Andre tilgodehavender	152.597	151.832	0	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	27.518	27.518	0	0
11	Periodeafgrænsningsposter	1.290	85	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>185.816</b>	<b>185.917</b>	<b>252.948</b>	<b>223.548</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>146.611</b>	<b>140.088</b>	<b>82</b>	<b>321</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>711.236</b>	<b>771.893</b>	<b>253.030</b>	<b>223.869</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.116.508</b>	<b>3.049.137</b>	<b>1.266.791</b>	<b>1.148.446</b>

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
13	Selskabskapital	20.000	20.000	20.000	20.000
	Reserve for opskrivninger	3.727	11.206	0	7.442
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	665.092	626.999
	Overført resultat	1.186.201	1.067.947	524.836	444.712
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	10.000	10.000	10.000
	<b>Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere</b>	<b>1.219.928</b>	<b>1.109.153</b>	<b>1.219.928</b>	<b>1.109.153</b>
14	Minoritetsinteresser	5.168	7.289	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.225.096</b>	<b>1.116.442</b>	<b>1.219.928</b>	<b>1.109.153</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	170.170	155.705	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	52.031	10.323	1.430	1.155
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>222.201</b>	<b>166.028</b>	<b>1.430</b>	<b>1.155</b>
17	Gæld til realkreditinstitutter	1.183.425	1.160.043	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.682	4.456	0	0
17	Deposita	18.217	18.714	0	0
17	Anden gæld	4.239	5.965	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.218.563</b>	<b>1.189.178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	46.245	43.232	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	300.894	488.577	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.241	4.507	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.105	13.133	339	33
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	21.670	35.262
	Gæld til associerede virksomheder	88	738	0	0
	Selskabsskat	4.995	0	810	2.639
	Anden gæld	44.613	25.796	22.614	204
18	Periodeafgrænsningsposter	467	1.506	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>450.648</b>	<b>577.489</b>	<b>45.433</b>	<b>38.138</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.669.211</b>	<b>1.766.667</b>	<b>45.433</b>	<b>38.138</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.116.508</b>	<b>3.049.137</b>	<b>1.266.791</b>	<b>1.148.446</b>
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 01.01.21 - 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 for 01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	20.000	11.206	0	1.067.947	10.000	1.109.153	7.289	1.116.442
Opskrivninger i året	0	791	0	0	0	791	0	791
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-30.000	0	-30.000	0	-30.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	-10.000	-10.000	-166	-10.166
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-2.909	-2.909
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-828	0	0	0	-828	0	-828
Overførsler til/fra andre reserver	0	-7.442	0	7.442	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	140.812	10.000	150.812	954	151.766
Saldo pr. 31.12.22	20.000	3.727	0	1.186.201	10.000	1.219.928	5.168	1.225.096

## 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 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	20.000	7.442	488.536	422.005	0	937.983	0	937.983
Øvrige egenkapitalbevægelser	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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	20.000	7.442	626.999	444.712	10.000	1.109.153	0	1.109.153
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-30.000	0	-30.000	0	-30.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	-10.000	-10.000	0	-10.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-37	0	0	-37	0	-37
Overførsler til/fra andre reserver	0	-7.442	0	7.442	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	38.130	102.682	10.000	150.812	0	150.812
Saldo pr. 31.12.22	20.000	0	665.092	524.836	10.000	1.219.928	0	1.219.928



## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>151.766</b>	<b>172.093</b>
23 Reguleringer	-14.342	-92.846
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	67.079	313.164
Tilgodehavender	100	-86.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.972	-28.311
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-34.897	2.464
Andre hensatte forpligtelser	41.704	0
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>228.382</b>	<b>280.023</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	16.429	5.913
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-26.621	-24.305
Betalt selskabsskat	-10.204	-13.704
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>207.986</b>	<b>247.927</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-87.721	-366.137
Salg af materielle anlægsaktiver	9.837	3.987
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-20.040	0
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	78.497	42.396
Modtaget udbytte	21.150	990
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>1.723</b>	<b>-318.764</b>
Betalt udbytte	-40.166	-110
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	191.778	237.279
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-165.390	-36.760
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-187.683	-104.098
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-1.725	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-203.186</b>	<b>96.311</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>6.523</b>	<b>25.474</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	140.088	114.614
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>146.611</b>	<b>140.088</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	146.611	140.088
<b>I alt</b>	<b>146.611</b>	<b>140.088</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	20.293	23.801	0	0
Pensioner	1.771	1.726	0	0
Andre omkostninger til social sikring	211	205	0	0
Andre personaleomkostninger	1.165	1.153	0	0
I alt	23.440	26.885	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	28	33	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	5.067	4.010	0	0
<b>2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	142.316	170.553
<b>3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Resultatandele fra associerede virksomheder	30.249	11.269	1.852	1.726

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	1.748	4.095	6.729	6.125
Renteindtægter fra associerede virksomheder	83	165	0	8
Øvrige finansielle indtægter	14.674	1.902	94	251
Øvrige finansielle indtægter i alt	14.757	2.067	94	259
I alt	16.505	6.162	6.823	6.384
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	823	1.444
Øvrige finansielle omkostninger	27.619	24.236	35	3.369
I alt	27.619	24.236	858	4.813
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	5.309	0	1.124	693
Årets regulering af udskudt skat	13.414	9.187	-49	3.187
Regulering af skat fra tidligere år	10.354	7.539	-2.035	-783
I alt	29.077	16.726	-960	3.097

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	38.130	137.449
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	30.000	0	30.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	10.000	10.000	10.000
Minoritetsinteresser	954	1.937	0	0
Overført resultat	110.812	160.156	72.682	22.707
I alt	151.766	172.093	150.812	170.156

## 8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.22	141.687	1.736.067	2.523	26.826	0
Tilgang i året	73.534	830	0	2.533	10.824
Afgang i året	0	-6.151	0	-170	0
Kostpris pr. 31.12.22	215.221	1.730.746	2.523	29.189	10.824
Opskrivninger pr. 01.01.22	3.764	0	0	0	0
Opskrivninger i året	1.014	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	4.778	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	0	-2.514	-13.882	0
Afskrivninger i året	-249	0	-9	-1.982	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	170	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-249	0	-2.523	-15.694	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	298.317	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	35.727	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-7.243	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	326.801	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	219.750	2.057.547	0	13.495	10.824
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	214.972	0	0	0	0

## 9. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	44.548
Tilgang i året	0	20.040
Kostpris pr. 31.12.22	0	64.588
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	42.419
Årets resultat fra kapitalandele	0	30.089
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-21.150
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	4.850
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	56.208
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-3.651
Årets resultat fra kapitalandele	0	160
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-10.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-4.850
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	4
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-18.337
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	102.459
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	232.336	41.688
Kostpris pr. 31.12.22	232.336	41.688
Opskrivninger pr. 01.01.22	650.057	4.106
Opskrivninger i året	-37	0
Årets resultat fra kapitalandele	141.643	2.295
Udbytte relateret til kapitalandele	-55.300	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	736.363	6.401
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-999	-3.179
Årets resultat fra kapitalandele	673	-443
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	276	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-50	-3.622
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	968.649	44.467

**9. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
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 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 Vestbjerg ApS, Aalborg	100%
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%
Calum Aars K/S, Aalborg	100%
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%
Calum Ågades Passage 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 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%
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 4 ApS, Aalborg	90%
P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Ejendomspark K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%
Shoppen Aalborg ApS, Aalborg	100%
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	100%
Sophienberg ApS, Aalborg	100%
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100%
TAURUS Ejendomme ApS, Aalborg	100%
Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg	100%



**9. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Best Guns K/S, Svenstrup	50%
Bygholm Parkhotel, Horsens K/S, Aalborg	25%
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%
Calum Ballerup K/S, Aalborg	50%
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%
Calum Måløv 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 Ballerup ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Best Guns ApS, Svenstrup	50%
Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Åbyhøj ApS, Aalborg	50%
Møntmestervej K/S, Aalborg	100%
SWAP XII ApS, Horsens	25%
Værløse Grunde ApS, Aalborg	50%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

## 10. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	4.546	7.076	0	0
-------------------------------------	-------	-------	---	---

Varebeholdninger indregnes til kostpris eller nettorealisationseværdi, 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	102.326	358.695	0	0
Øvrige projekter	276.483	87.193	0	0
I alt	378.809	445.888	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.

## 11. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	1.290	85	0	0
---------------------------------	-------	----	---	---

## 12. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør i alt DKK 146.611, hvoraf t.DKK 8.990 er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig. Koncernens frie likvide beholdninger udgør dermed t.DKK 137.621.

**13. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	20.000	20.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

**14. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	7.289	5.462	0	0
Betalt udbytte	-166	-110	0	0
Køb af minoritetsandele	-2.909	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	954	1.937	0	0
I alt	5.168	7.289	0	0

**15. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.22	155.705	146.518	-1.424	-4.611
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	14.466	9.187	-49	3.187
Udskudt skat pr. 31.12.22	170.171	155.705	-1.473	-1.424

**16. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i t.DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder	Hensættelse vedrørende associerede virksomheder	Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.22	0	0	10.323	
Anvendt i året	0	0	-323	
Hensat i året	0	4	42.027	
Forpligtelser pr. 31.12.22	0	4	52.027	
Modervirksomhed:				
Forpligtelser pr. 01.01.22	1.155	0	0	
Hensat i året	275	0	0	
Forpligtelser pr. 31.12.22	1.430	0	0	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	150	0	0
Kortfristede forpligtelser	52.031	10.173	1.430	1.155
I alt	52.031	10.323	1.430	1.155

**17. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	44.258	1.008.583	1.227.683	1.201.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	12.682	12.682	4.456
Deposita	267	17.830	18.484	18.974
Anden gæld	1.720	764	5.959	7.685
I alt	46.245	1.039.859	1.264.808	1.232.410

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter	467	1.506	0	0

### 19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	2.057.547	2.057.547
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	35.727	35.727

Investerings ejendomme 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 landbrugsjordarealer 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. 31.12.22 er koncernens ejendomme værdiansat således:

	dagsværdi t.DKK	Kapitaliserings- faktor %	Vejet Gennemsnit %	Pris pr. m2 t.DKK
Boligudlejningsejendomme	1.180.207	3,25-4,25	3,96	25.052
Cityejendomme, blandet bolig/erhverv	249.144	3,90-4,75	4,06	20.831
Erhvervssejendomme	609.635	5,00-8,50	6,32	11.157
Øvrige ejendomme, vurderet særskilt	18.561			
Total	2.057.547			

## 20. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1-4 måneder og en samlet forpligtelsesydelse på t.DKK 368.

### *Andre eventualforpligtelser*

Koncernen har indtrådt i sædvanlige 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 11.650. 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 tilgodehavender pr. 31.12.22 på t.DKK 245.091 samt yderligere tilføje op til t.DKK 11.450.

## 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 18.383, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 43.101.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 1.229.818, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.245.225.

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 882.601, men udnytter kun en del heraf. Der er givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 202.390 og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 180.067, i alt for t.DKK 382.457, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 148.769, til sikkerhed for andre forpligtelser t.DKK 11.605 samt tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter, t.DKK 200.232.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.245, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

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. 01.01.22	27.518
Rente	782
Indbetalt i årets løb	-782
Kostpris pr. 31.12.22	27.518

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen er fuldt ud lovlige.

	Koncern	
	2022	2021
	t.DKK	t.DKK

**23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter	-56	-718
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.239	2.457
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.726	-118.387
Andre driftsomkostninger	1.806	270
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-30.249	-11.269
Finansielle indtægter	-16.506	-5.913
Finansielle omkostninger	27.618	23.988
Skat af årets resultat	29.077	16.726
Øvrige reguleringer	7.455	0
I alt	-14.342	-92.846



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

**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.

**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 t.DKK
Bygninger	50	80
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	-25

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.

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 renteomkostninger m.v.

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

**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.

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

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.

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*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 kapitalandelen. 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 kapitalandelenes 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.

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.

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.