

Calum A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 34 21 10 35

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.19

Cato Barslund
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Koncernoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse | 15 |
| Noter | 16 - 37 |

Selskabet

Calum A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 34 21 10 35
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum
Jakob Axel Nielsen

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Calum
Henning Gunner Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Calum 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. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2019

Direktionen

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Calum

Henning Gunner Jensen

Til kapitalejeren i Calum A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 29. april 2019

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 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|---------|---------|----------|---------|---------|
| <i>Resultat</i> | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 44.695 | 45.013 | 61.034 | 51.006 | 56.042 |
| Indeks | 80 | 80 | 109 | 91 | 100 |
| Resultat af primær drift | 23.644 | 29.020 | 47.511 | 37.569 | 42.411 |
| Indeks | 56 | 68 | 112 | 89 | 100 |
| Finansielle poster i alt | 27.886 | 38.433 | -3.129 | -1.852 | -3.889 |
| Indeks | -717 | -988 | 80 | 48 | 100 |
| Resultat før skat | 51.531 | 67.453 | 44.382 | 35.717 | 38.522 |
| Indeks | 134 | 175 | 115 | 93 | 100 |
| Årets resultat | 51.492 | 50.583 | 37.000 | 38.446 | 33.209 |
| Indeks | 155 | 152 | 111 | 116 | 100 |
| <i>Balance</i> | | | | | |
| Samlede aktiver | 652.757 | 477.921 | 531.163 | 519.160 | 454.280 |
| Indeks | 144 | 105 | 117 | 114 | 100 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 45 | 2.251 | 966 | 1.120 | 3.521 |
| Indeks | 1 | 64 | 27 | 32 | 100 |
| Egenkapital | 185.122 | 175.772 | 142.189 | 119.768 | 106.322 |
| Indeks | 174 | 165 | 134 | 113 | 100 |
| Likvide beholdninger | 197.220 | 166.482 | 129.367 | 202.304 | 84.599 |
| Indeks | 233 | 197 | 153 | 239 | 100 |
| <i>Pengestrømme</i> | | | | | |
| Nettopengestrømme fra: | | | | | |
| Driften | -88.613 | 69.715 | -99.067 | 204.840 | -40.425 |
| Investeringer | 38.696 | 3.095 | 1.846 | -8.435 | -12.041 |
| Finansiering | -40.694 | -32.205 | -11.908 | -34.566 | -38.525 |
| Årets pengestrømme | -90.611 | 40.605 | -109.129 | 161.839 | -90.991 |

Nøgletal

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| <i>Rentabilitet</i> | | | | | |
| Egenkapitalens forrentning | 29% | 32% | 28% | 34% | 33% |
| Afkast af investeret kapital | 15% | 25% | 66% | 41% | 26% |
| <i>Soliditet</i> | | | | | |
| Egenkapitalandel | 41% | 56% | 35% | 38% | 29% |
| Likviditetsgrad | 1,28 | 1,39 | 1,34 | 1,24 | 1,37 |
| Investeringsjendommens belåningsgrad | 34% | 35% | 36% | 44% | 45% |
| <i>Øvrige</i> | | | | | |
| Antal medarbejdere (gns.) | 17 | 17 | 16 | 16 | 16 |

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 immaterielle anlægsaktiver. |
| Investeret kapital ekskl. goodwill: | Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital. |
| Egenkapitalandel: | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver - likvider}}$ |
| Likviditetsgrad: | $\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$ |
| Investeringsjendommens belåningsgrad: | $\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringsjendomme opført under anlægsaktiver}}$ |

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er gennem dattervirksomheder køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 51.491.710 mod DKK 50.583.135 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 185.121.845.

Årets resultat er ikke påvirket af opskrivninger eller interne avancer.

Årets resultat svarer til det forventede.

Forventet udvikling

Koncernens aktiviteter består i stort omfang af længerevarende projekter, og indregning af avancer herpå sker ved levering.

Koncernens resultat kan derfor påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår levering finder sted.

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Særlige risici

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

Koncernens 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.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | Koncern | | Modervirksomhed | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018 DKK | 2017 DKK | 2018 DKK | 2017 DKK |
| | 44.694.743 | 45.012.873 | 13.032.311 | 16.873.831 |
| | 44.694.743 | 45.012.873 | 13.032.311 | 16.873.831 |
| 1 | -20.023.730 | -15.721.683 | -20.023.730 | -15.721.683 |
| | 24.671.013 | 29.291.190 | -6.991.419 | 1.152.148 |
| | 24.671.013 | 29.291.190 | -6.991.419 | 1.152.148 |
| | -879.532 | -896.225 | -789.532 | -790.725 |
| | 23.791.481 | 28.394.965 | -7.780.951 | 361.423 |
| | 23.791.481 | 28.394.965 | -7.780.951 | 361.423 |
| | -147.011 | 624.761 | 0 | 0 |
| | 23.644.470 | 29.019.726 | -7.780.951 | 361.423 |
| | 23.644.470 | 29.019.726 | -7.780.951 | 361.423 |
| 2 | 0 | 0 | 56.124.129 | 57.103.131 |
| 3 | 30.770.654 | 38.540.633 | -377.557 | 0 |
| 4 | 1.215.612 | 1.791.928 | 3.758.457 | 3.205.421 |
| 5 | -4.099.920 | -1.899.251 | -3.381.242 | -1.980.072 |
| | 27.886.346 | 38.433.310 | 56.123.787 | 58.328.480 |
| | 27.886.346 | 38.433.310 | 56.123.787 | 58.328.480 |
| | 51.530.816 | 67.453.036 | 48.342.836 | 58.689.903 |
| | 51.530.816 | 67.453.036 | 48.342.836 | 58.689.903 |
| 6 | -39.106 | -16.869.901 | 3.148.874 | -8.106.768 |
| | 51.491.710 | 50.583.135 | 51.491.710 | 50.583.135 |
| | 51.491.710 | 50.583.135 | 51.491.710 | 50.583.135 |
| 7 | | | | |

| | | Koncern | | Modervirksomhed | |
|----------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK |
| AKTIVER | | | | | |
| Note | | | | | |
| | Investeringsejendomme | 36.950.670 | 37.097.681 | 0 | 0 |
| | Indretning af lejede lokaler | 1.372.800 | 1.832.156 | 1.372.800 | 1.832.156 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 818.476 | 1.193.330 | 654.309 | 939.163 |
| | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 20.047.500 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Materielle anlægsaktiver i alt | 59.189.446 | 40.123.167 | 2.027.109 | 2.771.319 |
| 9 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 90.501.690 | 84.267.231 |
| 9 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 36.591.674 | 68.892.115 | 29.647.442 | 0 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 12.200 | 14.400 | 12.200 | 14.400 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 36.603.874 | 68.906.515 | 120.161.332 | 84.281.631 |
| | Anlægsaktiver i alt | 95.793.320 | 109.029.682 | 122.188.441 | 87.052.950 |
| 10 | Varer under fremstilling | 283.156.731 | 162.983.427 | 3.515.831 | 2.972.455 |
| | Varebeholdninger i alt | 283.156.731 | 162.983.427 | 3.515.831 | 2.972.455 |
| | Igangværende arbejder for fremmed regning | 305.071 | 0 | 0 | 0 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 826.193 | 3.119.350 | 628.344 | 2.388.202 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 17.676.759 | 5.677.372 | 101.647.909 | 131.488.988 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 3.322.517 | 3.072.517 | 0 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 41.411.020 | 14.432.829 | 2.130.777 | 2.214.733 |
| 11 | Periodeafgrænsningsposter | 13.045.883 | 13.124.099 | 45.883 | 85.061 |
| | Tilgodehavender i alt | 76.587.443 | 39.426.167 | 104.452.913 | 136.176.984 |
| 12 | Likvide beholdninger | 197.219.987 | 166.482.206 | 102.238.035 | 61.977.407 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 556.964.161 | 368.891.800 | 210.206.779 | 201.126.846 |
| | Aktiver i alt | 652.757.481 | 477.921.482 | 332.395.220 | 288.179.796 |

| PASSIVER | | Koncern | | Modervirksomhed | |
|----------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK |
| Note | | | | | |
| 13 | Selskabskapital | 50.000.000 | 50.000.000 | 50.000.000 | 50.000.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 | 10.265.827 | 10.417.056 |
| | Overført resultat | 95.121.845 | 85.772.187 | 84.856.018 | 75.355.131 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| | Egenkapital i alt | 185.121.845 | 175.772.187 | 185.121.845 | 175.772.187 |
| 14 | Hensættelser til udskudt skat | 9.421.106 | 16.535.799 | 6.662.123 | 9.810.997 |
| 15 | Andre hensatte forpligtelser | 5.851.371 | 3.650.000 | 2.111.851 | 62.987 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 15.272.477 | 20.185.799 | 8.773.974 | 9.873.984 |
| 16 | Gæld til realkreditinstitutter | 11.620.190 | 12.356.767 | 0 | 0 |
| 16 | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 16 | Deposita | 179.735 | 155.799 | 0 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 16.799.925 | 17.512.566 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 16 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 756.208 | 737.141 | 0 | 0 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 252.032.244 | 130.684.481 | 0 | 44.802 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 39.673.742 | 8.154.844 | 0 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 21.650.979 | 22.717.618 | 1.297.734 | 4.961.608 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 66.594.732 | 73.285.238 | 123.722.842 | 72.992.757 |
| | Selskabsskat | 5.520.958 | 3.824.670 | 0 | 2.795.833 |
| | Anden gæld | 49.334.371 | 25.046.938 | 8.478.825 | 16.738.625 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 435.563.234 | 264.450.930 | 133.499.401 | 97.533.625 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 452.363.159 | 281.963.496 | 138.499.401 | 102.533.625 |
| | Passiver i alt | 652.757.481 | 477.921.482 | 332.395.220 | 288.179.796 |
| 17 | Eventualforpligtelser | | | | |
| 18 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| 19 | Nærtstående parter | | | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året |
|--|----------------------|---|----------------------|--|
| Koncern: | | | | |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 50.000.000 | 0 | 75.189.052 | 17.000.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -17.000.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 10.583.135 | 40.000.000 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 50.000.000 | 0 | 85.772.187 | 40.000.000 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 50.000.000 | 0 | 85.772.187 | 40.000.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -40.000.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | -2.142.052 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 11.491.710 | 40.000.000 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 50.000.000 | 0 | 95.121.845 | 40.000.000 |
| Modervirksomhed: | | | | |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 50.000.000 | 0 | 75.189.052 | 17.000.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -17.000.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 10.417.056 | 166.079 | 40.000.000 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 50.000.000 | 10.417.056 | 75.355.131 | 40.000.000 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 50.000.000 | 10.417.056 | 75.355.131 | 40.000.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -40.000.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | -2.142.052 | 0 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.990.823 | 9.500.887 | 40.000.000 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 50.000.000 | 10.265.827 | 84.856.018 | 40.000.000 |

Koncernens pengestrømsopgørelse

| Note | Koncern | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2018 DKK | 2017 DKK |
| Årets resultat | 51.491.710 | 50.583.135 |
| 20 Reguleringer | -26.820.697 | -22.969.602 |
| Forskydning i driftskapital | | |
| Varebeholdninger | -120.173.304 | 102.399.816 |
| Tilgodehavender | -23.368.165 | 13.021.025 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | -1.066.639 | 4.872.783 |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser | 34.208.499 | -78.085.094 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | -85.728.596 | 69.822.063 |
| Modtagne renteindtægter og lignende indtægter | 1.215.612 | 1.791.928 |
| Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger | -4.099.920 | -1.899.250 |
| Pengestrømme fra driften | -88.612.904 | 69.714.741 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -20.092.832 | -2.251.270 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 0 | 4.300.000 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | -26.002.631 | -75.000 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver | 22.339.359 | 0 |
| Modtaget udbytte | 62.452.600 | 1.121.602 |
| Pengestrømme fra investeringer | 38.696.496 | 3.095.332 |
| Betalt udbytte | -40.000.000 | -17.000.000 |
| Afdrag på gæld til realkreditinstitutter | -717.510 | -15.204.877 |
| Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt | 23.936 | 0 |
| Pengestrømme fra finansiering | -40.693.574 | -32.204.877 |
| Årets samlede pengestrømme | -90.609.982 | 40.605.196 |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse | 166.482.206 | 129.366.733 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse | -130.684.481 | -134.174.204 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning | -54.812.257 | 35.797.725 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 197.219.987 | 166.482.206 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter | -252.032.244 | -130.684.481 |
| I alt | -54.812.257 | 35.797.725 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2018 DKK | 2017 DKK | 2018 DKK | 2017 DKK |

1. Personaleomkostninger

| | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Lønninger | 18.739.387 | 14.526.955 | 18.739.387 | 14.526.955 |
| Pensioner | 336.871 | 304.583 | 336.871 | 304.583 |
| Andre omkostninger til social sikring | 53.724 | 47.076 | 53.724 | 47.076 |
| Andre personaleomkostninger | 893.748 | 843.069 | 893.748 | 843.069 |
| I alt | 20.023.730 | 15.721.683 | 20.023.730 | 15.721.683 |

| | | | | |
|--|----|----|----|----|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 17 | 17 | 17 | 17 |
|--|----|----|----|----|

Vederlag til ledelsen:

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Vederlag til direktion og bestyrelse | 2.980.071 | 1.860.600 | 2.980.071 | 1.860.600 |
| Pension til direktion | 120.000 | 130.824 | 120.000 | 130.824 |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Vederlag til direktion og bestyrelse i alt | 3.100.071 | 1.991.424 | 3.100.071 | 1.991.424 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | | | |
|--|---|---|------------|------------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 42.196.034 | 19.381.215 |
| Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 13.928.095 | 37.721.916 |
| I alt | 0 | 0 | 56.124.129 | 57.103.131 |

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | | | |
|---|------------|------------|----------|---|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 31.845.654 | 38.540.633 | -377.557 | 0 |
| Nedskrivning på kapitalandele | -1.075.000 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 30.770.654 | 38.540.633 | -377.557 | 0 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 2018 DKK | 2017 DKK | 2018 DKK | 2017 DKK |

4. Finansielle indtægter

| | | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 1.145.036 | 1.646.666 | 3.758.457 | 3.129.303 |
| Øvrige finansielle indtægter | 70.576 | 145.262 | 0 | 76.118 |
| I alt | 1.215.612 | 1.791.928 | 3.758.457 | 3.205.421 |

5. Finansielle omkostninger

| | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 1.358.753 | 1.200.736 | 1.773.895 | 1.929.284 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 2.741.167 | 698.515 | 1.607.347 | 50.788 |
| I alt | 4.099.920 | 1.899.251 | 3.381.242 | 1.980.072 |

6. Skat af årets resultat

| | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Skat af årets resultat | 3.896.288 | 0 | 0 | 2.795.833 |
| Årets regulering af udskudt skat | -3.877.796 | 8.192.963 | -3.148.874 | 5.310.935 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 20.614 | 8.676.938 | 0 | 0 |
| I alt | 39.106 | 16.869.901 | -3.148.874 | 8.106.768 |

7. Resultatdisponering

| | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode | 0 | 0 | 1.990.823 | 10.417.056 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Overført resultat | 11.491.710 | 10.583.135 | 9.500.887 | 166.079 |
| I alt | 51.491.710 | 50.583.135 | 51.491.710 | 50.583.135 |

8. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Indretning af lejede lokaler | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Forudbeta- linger for materielle anlægsaktiver |
|--|----------------------------|---------------------------------|---|---|
| Koncernen: | | | | |
| Kostpris pr. 01.01.18 | 12.480.363 | 2.478.067 | 2.024.763 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 45.322 | 0 | 20.047.500 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 12.480.363 | 2.523.389 | 2.024.763 | 20.047.500 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 | 0 | -645.911 | -831.433 | 0 |
| Afskrivninger i året | 0 | -504.678 | -374.854 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 | 0 | -1.150.589 | -1.206.287 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18 | 24.617.318 | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | -147.011 | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18 | 24.470.307 | 0 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 36.950.670 | 1.372.800 | 818.476 | 20.047.500 |
| Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18 | 264.157 | 0 | 0 | 0 |
| Modervirksomhed: | | | | |
| Kostpris pr. 01.01.18 | 0 | 2.478.067 | 1.574.763 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 45.322 | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 0 | 2.523.389 | 1.574.763 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 | 0 | -645.911 | -635.600 | 0 |
| Afskrivninger i året | 0 | -504.678 | -284.854 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 | 0 | -1.150.589 | -920.454 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 0 | 1.372.800 | 654.309 | 0 |

8. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.720 og et afkastkrav på 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af ejendommens samlede bygningsareal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.158. For ikke udlejede grundarealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

9. Kapitalandele

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|---|--|--|
| Koncern: | | |
| Kostpris pr. 01.01.18 | 0 | 49.722.730 |
| Tilgang i året | 0 | 26.002.631 |
| Afgang i året | 0 | -24.481.457 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 0 | 51.243.904 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18 | 0 | 19.170.440 |
| Opskrivninger i året | 0 | 6.032.280 |
| Nedskrivninger i året | 0 | -1.075.000 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 0 | 25.813.376 |
| Udbytte relateret til kapitalandele | 0 | -62.452.600 |
| Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele | 0 | -2.142.097 |
| Opskrivninger pr. 31.12.18 | 0 | -14.653.601 |
| Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 0 | 1.371 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 | 0 | 1.371 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 0 | 36.591.674 |

9. Kapitalandele - fortsat -

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|---|--|--|
| Modervirksomhed: | | |
| Kostpris pr. 01.01.18 | 36.708.311 | 0 |
| Tilgang i året | 200.000 | 30.025.000 |
| Afgang i året | -50.000 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 36.858.311 | 30.025.000 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18 | 34.632.886 | 0 |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | 24.999 | 0 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 44.396.038 | -377.558 |
| Udbytte relateret til kapitalandele | -30.994.000 | 0 |
| Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele | -2.142.055 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.18 | 45.917.868 | -377.558 |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 5.613.660 | 0 |
| Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 2.111.851 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 | 7.725.511 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 90.501.690 | 29.647.442 |

Kapitalandelene er herunder specificeret med navn og den ejerandel, som de enkelte virksomheder er indregnet med. Der er for hver enkelt virksomhed også oplyst egenkapital og resultat for senest godkendte regnskab (som typisk har balancedato 31.12.18). Eliminering af transaktioner mellem de enkelte virksomheder sker først ved indregning af kapitalandelene i moderselskab og koncern, og derfor kan de enkelte selskabers egenkapital og resultat ikke summeres og afstemmes til den regnskabsmæssige værdi opgjort ovenfor.

9. Kapitalandele - fortsat -

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK |
|--|-----------|--------------------|-----------------------|
| Dattervirksomheder: | | | |
| ASX 2001 ApS, Aalborg | 100,0% | 44.055 | -37.821 |
| ASX 9000 K/S, Aalborg | 100,0% | -25.442 | -25.442 |
| ASX 9001 ApS, Aalborg | 100,0% | 3.306.593 | 3.306.593 |
| ASX 2020 ApS, Aalborg | 100,0% | 49.376 | -624 |
| ASX 2021 ApS, Aalborg | 100,0% | 49.274 | -726 |
| Calum Ågades Passage K/S, Aalborg | 100,0% | 0 | 0 |
| Calum Aars K/S, Aalborg | 100,0% | 602.362 | -855.183 |
| Calum Banebyen K/S, Aalborg | 100,0% | 1.832.780 | 1.895.830 |
| Calum Grønttorvet K/S, Aalborg | 100,0% | -2.113.965 | -3.418.434 |
| Calum Køge Kyst K/S, Aalborg | 100,0% | -127.038 | -42.363 |
| Calum Køge Kyst 1 ApS, Aalborg | 100,0% | 465.446 | -34.242 |
| Calum Nibe K/S, Aalborg | 100,0% | 2.405.449 | 276.803 |
| Calum Penthouse ApS i likvidation, Aalborg | 100,0% | 27.181 | -3.266 |
| Calum Projekt ApS, Aalborg | 100,0% | 63.805.274 | 40.912.988 |
| Calum Projektudvikling K/S, Aalborg | 100,0% | 7.839.773 | 8.328.779 |
| Calum Remisen K/S, Aalborg | 100,0% | -2.249.837 | -420.066 |
| Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg | 100,0% | -61.600 | -25.600 |
| Calum Svenstrup K/S, Aalborg | 100,0% | 48.766 | -243.716 |
| Calum Ørestaden K/S, Aalborg | 100,0% | -1.208.845 | 7.531.760 |
| Calum Åbyen, Aalborg | 100,0% | -2.005.909 | -157.469 |
| Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg | 100,0% | -417.572 | -9.129 |
| Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg | 100,0% | -369.802 | 61.269 |

9. Kapitalandele - fortsat -

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK |
|--|-----------|--------------------|-----------------------|
| Dattervirksomheder: | | | |
| HLP Gruppen ApS, Aalborg | 100,0% | 966.530 | 42.841 |
| Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg | 100,0% | 10.899.758 | -1.258.040 |
| Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg | 100,0% | -15.991.845 | -3.471.686 |
| Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg | 100,0% | 181.381 | -13.788 |
| Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg | 100,0% | 22.481 | -19.649 |
| Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg | 100,0% | 30.676 | -10.461 |
| Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg | 100,0% | 27.713.929 | 1.494.094 |
| Svanely ApS, Aalborg | 100,0% | 2.854.926 | 102.808 |
| Stella5 Rygård Park ApS, Aalborg | 100,0% | 25.001 | -24.999 |
| ASX 2022 ApS, Aalborg | 100,0% | 49.274 | -726 |
| Associerede virksomheder: | | | |
| Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg | 50,0% | 1.099.075 | 64.555.586 |
| Calum Centrum K/S, Aalborg | 0,1% | 6.994.123 | 505.894 |
| Calum Falkevej K/S, Aalborg | 0,1% | -81.272 | -36.071 |
| Calum Gavlhusene K/S, Aalborg | 0,1% | 4.885.706 | 4.924.630 |
| Calum Gug K/S, Aalborg | 0,1% | 757.004 | -379.201 |
| Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg | 0,1% | 4.017.420 | 2.575.859 |
| Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg | 0,1% | 3.824.803 | 2.300.073 |
| Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg | 0,1% | -971.490 | -672.828 |
| Calum Oasen K/S, Aalborg | 0,1% | -399.298 | -997.537 |
| Calum Plaza K/S, Aalborg | 0,1% | 3.709.022 | 1.296.271 |

9. Kapitalandele - fortsat -

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK |
|---|-----------|--------------------|-----------------------|
| Associerede virksomheder: | | | |
| Calum Plaza Erhverv, Aalborg | 0,1% | 242.071 | -126.722 |
| De Forenede Boligselskaber K/S, Aalborg | 0,1% | 16.436.354 | 172.716 |
| Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg | 50,0% | 82.802 | -5.490 |
| Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg | 50,0% | 146.581 | 46.979 |
| Lindholm Brygge K/S, Aalborg | 100,0% | -54.105.221 | -252.692 |
| Møntmestervej K/S, Aalborg | 100,0% | -24.176.366 | -7.759.319 |
| Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg | 50,0% | 8.417.689 | -12.189.936 |
| Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg | 0,1% | 48.307.739 | 3.795.549 |
| Komplementarselskabet Åbyhøj ApS, Aalborg | 50,0% | 49.791 | -209 |
| Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg | 50,0% | 49.069 | -931 |
| Calum Åbyhøj K/S, Aalborg | 50,0% | 19.709.021 | -290.979 |
| Calum Værløse K/S, Aalborg | 50,0% | 39.536.797 | -463.203 |
| Værløse Grunde ApS, Aalborg | 50,0% | 36.270.651 | 6.677.531 |
| Gudrunsvej IV ApS, Aalborg | 50,0% | 48.820 | -1.180 |
| Calum Development Øst K/S, Aalborg | 50,0% | 14.916.093 | 8.334.946 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK |

10. Varebeholdninger

| | | | | |
|--|-----------|-----------|---|---|
| Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18 | 4.768.567 | 2.779.318 | 0 | 0 |
|--|-----------|-----------|---|---|

11. Periodeafgrænsningsposter

| | | | | |
|---------------------------------|------------|------------|--------|--------|
| Andre periodeafgrænsningsposter | 13.045.883 | 13.124.099 | 45.883 | 85.061 |
|---------------------------------|------------|------------|--------|--------|

12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 37.432, som er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først frigives, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi i alt DKK |
|---------------|--------|---------------------------------|
| Kapitalandele | 50.000 | 50.000.000 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK |

14. Udskudt skat

| | | | | |
|---|------------|------------|------------|-----------|
| Udskudt skat pr. 01.01.18 | 16.535.799 | 8.342.836 | 9.810.997 | 4.500.062 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | -7.114.693 | 8.192.963 | -3.148.874 | 5.310.935 |
| Udskudt skat pr. 31.12.18 | 9.421.106 | 16.535.799 | 6.662.123 | 9.810.997 |

15. Andre hensatte forpligtelser

| Beløb i DKK | Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder | Hensættelse vedrørende associerede virksomheder | Andre hensatte forpligtelser |
|-------------|---|--|---------------------------------|
|-------------|---|--|---------------------------------|

Koncern:

| | | | |
|----------------------------|---|-------|-----------|
| Forpligtelser pr. 01.01.18 | 0 | 0 | 3.650.000 |
| Hensat i året | 0 | 1.371 | 2.200.000 |
| Forpligtelser pr. 31.12.18 | 0 | 1.371 | 5.850.000 |

Modervirksomhed:

| | | | |
|----------------------------|-----------|---|---|
| Forpligtelser pr. 01.01.18 | 62.987 | 0 | 0 |
| Hensat i året | 2.048.864 | 0 | 0 |
| Forpligtelser pr. 31.12.18 | 2.111.851 | 0 | 0 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK | 31.12.18 DKK | 31.12.17 DKK |

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

| | | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Kortfristede forpligtelser | 5.851.371 | 3.650.000 | 2.111.851 | 62.987 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|

16. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.18 | Gæld i alt 31.12.17 |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Koncern: | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 756.208 | 9.557.897 | 12.376.398 | 13.093.908 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Deposita | 0 | 0 | 179.735 | 155.799 |
| I alt | 756.208 | 9.557.897 | 17.556.133 | 18.249.707 |
| Modervirksomhed: | | | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| I alt | 0 | 0 | 5.000.000 | 5.000.000 |

17. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-40 måneder, i alt t.DKK 2.210.

Andre eventualforpligtelser

Der er deponeret t.DKK 600 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-40 måneder, i alt t.DKK 2.210.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders nettogæld og garantier til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 190.755.

17. Eventualforpligtelser - fortsat -*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 indtrådt i sædvanlige sælger-/køberforpligtelser vedr. købs- og salgsaftaler i en række koncernselskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 29.495. Selskabet har indbetalt t.DKK 24.500 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 4.995.

Der er deponeret t.DKK 600 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.619, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.251.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 12.376, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 36.951.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 101.697, har koncernen i forbindelse med projektudvikling tinglyst ejerpantebreve på nom. t.DKK 83.050 med sikkerhed i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 76.785.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 36.951. Ejerpantebrevene henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 388, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Modervirksomheden:

Selskabet har givet pant i anparter, nom. t.DKK 500, til sikkerhed for dattervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 82.556. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 465.

19. Nærtstående parter

| Bestemmende indflydelse | Grundlag for indflydelse |
|----------------------------|--------------------------|
| Calum Capital A/S, Aalborg | 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.

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

| | Koncern | |
|--|---------|------|
| | 2018 | 2017 |
| | DKK | DKK |

20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Andre driftsindtægter | 0 | -1.677.656 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 879.532 | 896.225 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 147.011 | -624.761 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -30.770.654 | -38.540.633 |
| Finansielle indtægter | -1.215.612 | -1.791.928 |
| Finansielle omkostninger | 4.099.920 | 1.899.250 |
| Skat af årets resultat | 39.106 | 16.869.901 |
| I alt | -26.820.697 | -22.969.602 |

21. 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 en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, 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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Indtægter ved 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.

Ejendomsomkostninger

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 |
|---|-----------------|----------------------------|
| Indretning af lejede lokaler | 5 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 | 0 |

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige 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.

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.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende og færdiggjorte projekter inden for fast ejendom, som måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Der foretages ikke opskrivninger eller indregning af forventede avancer.

Der foretages løbende en vurdering af nettorealiseringsværdien for de enkelte projekter, og der nedskrives hertil, hvor denne er lavere.

Kostpris for igangværende og færdiggjorte projekter opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning opgøres som værdien af medgåede materialer og direkte løn med fradrag af modtagne forudbetalinger på det enkelte igangværende arbejde. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Calum A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på igangværende arbejder, 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 nettorealisationseværdi 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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). 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.

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.