

# Calum A/S

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.04.18

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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2018

**Direktionen**

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

**Bestyrelsen**

Henrik Calum

Lone Calum

Henning Gunner Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Calum A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 26. april 2018

### 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	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	45.013	61.034	51.006	56.042	46.004
Indeks	98	133	111	122	100
Resultat af primær drift	29.020	47.511	37.569	42.411	33.368
Indeks	87	142	113	127	100
Finansielle poster i alt	38.433	-3.129	-1.852	-3.889	-2.352
Indeks	-1.634	133	79	165	100
Resultat før skat	67.453	44.382	35.717	38.522	31.016
Indeks	217	143	115	124	100
Årets resultat	50.583	37.000	38.446	33.209	31.214
Indeks	162	119	123	106	100

*Balance*

Samlede aktiver	477.921	531.163	519.160	454.280	379.407
Indeks	126	140	137	120	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.251	966	1.120	3.521	852
Indeks	264	113	131	413	100
Egenkapital	175.772	142.189	119.768	106.322	96.712
Indeks	182	147	124	110	100
Likvide beholdninger	166.482	129.367	202.304	84.599	101.216
Indeks	164	128	200	84	100

*Pengestrømme*

Nettopengestrømme fra:					
Driften	69.715	-99.067	204.840	-40.425	48.319
Investeringer	3.095	1.846	-8.435	-12.041	-852
Finansiering	-32.205	-11.908	-34.566	-38.525	-39.804
Årets pengestrømme	40.605	-109.129	161.839	-90.991	7.663



## Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	32%	28%	34%	33%	32%
Afkast af investeret kapital	25%	66%	41%	26%	24%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	56%	35%	38%	29%	35%
Likviditetsgrad	1,39	1,34	1,24	1,37	1,26
Investeringssejendommens belåningsgrad	35%	36%	44%	45%	39%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	17	16	16	16	15

## 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:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Investeringssejendommens belåningsgrad:	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringssejendomme opført under anlægsaktiver}}$

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 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 50.583.135 mod DKK 36.999.588 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 175.772.188.

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		
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK	
	<b>45.012.872</b>	<b>61.034.341</b>	<b>16.873.831</b>	<b>22.218.493</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>				
1	Personaleomkostninger	-15.721.683	-13.012.763	-15.721.683	-13.012.763
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>29.291.189</b>	<b>48.021.578</b>	<b>1.152.148</b>	<b>9.205.730</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-896.225	-510.605	-790.725	-383.605
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>28.394.964</b>	<b>47.510.973</b>	<b>361.423</b>	<b>8.822.125</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	624.761	0	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>29.019.725</b>	<b>47.510.973</b>	<b>361.423</b>	<b>8.822.125</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.103.131	31.156.504
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	38.540.633	-413.217	0	0
4	Andre finansielle indtægter	1.791.928	1.951.991	3.205.421	3.485.783
5	Andre finansielle omkostninger	-1.899.250	-4.668.227	-1.980.072	-3.410.709
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>38.433.311</b>	<b>-3.129.453</b>	<b>58.328.480</b>	<b>31.231.578</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>67.453.036</b>	<b>44.381.520</b>	<b>58.689.903</b>	<b>40.053.703</b>
6	Skat af årets resultat	-16.869.901	-7.381.932	-8.106.768	-3.054.115
	<b>Årets resultat</b>	<b>50.583.135</b>	<b>36.999.588</b>	<b>50.583.135</b>	<b>36.999.588</b>
7	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Investeringsejendomme	37.097.681	38.772.920	0	0
	Indretning af lejede lokaler	1.832.156	370.975	1.832.156	370.975
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.193.330	1.621.809	939.163	1.166.642
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.123.167</b>	<b>40.765.704</b>	<b>2.771.319</b>	<b>1.537.617</b>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	84.267.231	64.169.403
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	68.892.115	31.396.958	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.400	11.700	14.400	11.700
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>68.906.515</b>	<b>31.408.658</b>	<b>84.281.631</b>	<b>64.181.103</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>109.029.682</b>	<b>72.174.362</b>	<b>87.052.950</b>	<b>65.718.720</b>
10	Varer under fremstilling	162.983.427	265.383.243	2.972.455	1.744.447
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>162.983.427</b>	<b>265.383.243</b>	<b>2.972.455</b>	<b>1.744.447</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.119.350	3.329.081	2.388.202	1.292.763
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.677.372	23.417.601	131.488.988	143.771.837
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.072.517	2.753.675	0	0
	Andre tilgodehavender	14.432.829	21.234.055	2.214.733	2.652.864
11	Periodeafgrænsningsposter	13.124.099	13.504.520	85.061	504.520
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.426.167</b>	<b>64.238.932</b>	<b>136.176.984</b>	<b>148.221.984</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>166.482.206</b>	<b>129.366.733</b>	<b>61.977.407</b>	<b>42.972.232</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>368.891.800</b>	<b>458.988.908</b>	<b>201.126.846</b>	<b>192.938.663</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>477.921.482</b>	<b>531.163.270</b>	<b>288.179.796</b>	<b>258.657.383</b>

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>					
13	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	10.417.056	0
	Overført resultat	85.772.188	75.189.053	75.355.132	75.189.053
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	17.000.000	40.000.000	17.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>175.772.188</b>	<b>142.189.053</b>	<b>175.772.188</b>	<b>142.189.053</b>
14	Hensættelser til udskudt skat	16.535.799	8.342.836	9.810.997	4.500.062
15	Andre hensatte forpligtelser	3.650.000	3.850.000	62.987	2.056.239
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>20.185.799</b>	<b>12.192.836</b>	<b>9.873.984</b>	<b>6.556.301</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter	12.356.767	21.385.525	0	0
16	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
16	Deposita	155.799	154.391	0	0
16	Anden gæld	0	4.260.848	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.512.566</b>	<b>30.800.764</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
16	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	737.141	2.653.820	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	130.684.481	134.174.204	44.802	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.154.844	96.633.002	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.717.618	17.844.835	4.961.608	924.856
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.285.238	63.157.208	72.992.757	97.424.900
	Selskabsskat	3.824.670	3.824.670	2.795.833	176.172
	Anden gæld	25.046.937	27.692.878	16.738.624	6.386.101
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>264.450.929</b>	<b>345.980.617</b>	<b>97.533.624</b>	<b>104.912.029</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>281.963.495</b>	<b>376.781.381</b>	<b>102.533.624</b>	<b>109.912.029</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>477.921.482</b>	<b>531.163.270</b>	<b>288.179.796</b>	<b>258.657.383</b>
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 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	50.000.000	0	50.767.742	19.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	4.400.246	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	50.000.000	0	55.167.988	19.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-19.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	21.477	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.999.588	17.000.000
Saldo pr. 31.12.16	50.000.000	0	75.189.053	17.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	50.000.000	0	75.189.053	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	85.772.188	40.000.000
Modervirksomhed:				
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	50.000.000	0	50.767.742	19.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	4.421.723	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	50.000.000	0	55.189.465	19.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-19.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.999.588	17.000.000
Saldo pr. 31.12.16	50.000.000	0	75.189.053	17.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	50.000.000	0	75.189.053	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	75.355.132	40.000.000

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>50.583.135</b>	<b>36.999.588</b>
20 Reguleringer	-22.969.602	10.821.392
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	102.399.816	-19.278.186
Tilgodehavender	13.021.025	-62.215.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.872.783	-66.655.161
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-78.085.094	3.976.784
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>69.822.063</b>	<b>-96.350.690</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.791.928	1.951.991
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.899.250	-4.668.227
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>69.714.741</b>	<b>-99.066.926</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.251.270	-965.883
Salg af materielle anlægsaktiver	4.300.000	375.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-75.000	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	2.436.581
Modtaget udbytte	1.121.602	0
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>3.095.332</b>	<b>1.845.698</b>
Betalt udbytte	-17.000.000	-19.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	10.124.533
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-15.204.877	-3.032.065
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-32.204.877</b>	<b>-11.907.532</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>40.605.196</b>	<b>-109.128.760</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	129.366.733	202.303.670
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-134.174.204	-97.982.381
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>35.797.725</b>	<b>-4.807.471</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	166.482.206	129.366.733
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-130.684.481	-134.174.204
<b>I alt</b>	<b>35.797.725</b>	<b>-4.807.471</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	14.526.955	11.833.858	14.526.955	11.833.858
Pensioner	304.583	276.273	304.583	276.273
Andre omkostninger til social sikring	47.076	49.106	47.076	49.106
Andre personaleomkostninger	843.069	853.526	843.069	853.526
I alt	15.721.683	13.012.763	15.721.683	13.012.763

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	17	16	17	16
--	----	----	----	----

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	1.860.600	1.453.600	1.860.600	1.453.600
Pension til direktion	130.824	109.944	130.824	109.944

Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	1.991.424	1.563.544	1.991.424	1.563.544
--	-----------	-----------	-----------	-----------

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.322.487	28.769.923
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	58.728	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	37.721.916	2.386.581
I alt	0	0	57.103.131	31.156.504



	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	38.540.633	-437.765	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	24.548	0	0
I alt	38.540.633	-413.217	0	0

### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.646.666	1.718.425	3.129.303	3.431.359
Øvrige finansielle indtægter	145.262	233.566	76.118	54.424
I alt	1.791.928	1.951.991	3.205.421	3.485.783

### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.200.736	2.705.986	1.929.284	3.405.440
Øvrige finansielle omkostninger	698.514	1.962.241	50.788	5.269
I alt	1.899.250	4.668.227	1.980.072	3.410.709

### 6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	0	2.795.833	176.172
Årets regulering af udskudt skat	8.192.963	8.419.647	5.310.935	2.877.943
Regulering af skat fra tidligere år	8.676.938	-1.037.715	0	0
I alt	16.869.901	7.381.932	8.106.768	3.054.115

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK

## 7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	10.417.056	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	17.000.000	40.000.000	17.000.000
Overført resultat	10.583.135	19.999.588	166.079	19.999.588
I alt	50.583.135	36.999.588	50.583.135	36.999.588

## 8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.17	12.580.363	521.273	2.898.729
Tilgang i året	0	1.956.794	294.476
Afgang i året	-100.000	0	-1.168.442
Kostpris pr. 31.12.17	12.480.363	2.478.067	2.024.763
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-150.298	-1.276.920
Afskrivninger i året	0	-495.613	-400.611
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	846.098
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-645.911	-831.433
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	26.192.557	0	0
Dagsværdireguleringer i året	624.761	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.200.000	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	24.617.318	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	37.097.681	1.832.156	1.193.330
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	264.157	0	0

**8. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Beløb i	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	521.273	2.263.729
Tilgang i året	0	1.956.794	294.476
Afgang i året	0	0	-983.442
Kostpris pr. 31.12.17	0	2.478.067	1.574.763
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-150.298	-1.097.087
Afskrivninger i året	0	-495.613	-295.111
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	756.598
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-645.911	-635.600
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	1.832.156	939.163

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.734 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 100% af ejendommenes samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.133. 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. Øvrige arealer er værdiansat til realisationsværdier.

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. 01.01.17	0	49.647.730
Tilgang i året	0	75.000
Kostpris pr. 31.12.17	0	49.722.730
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	-18.250.771
Årets resultat fra kapitalandele	0	38.540.633
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.121.602
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	1.125
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	19.169.385
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	68.892.115
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	41.477.238	0
Tilgang i året	75.000	0
Afgang i året	-2.643.927	0
Kostpris pr. 31.12.17	38.908.311	0
Opskrivninger pr. 01.01.17	22.692.166	0
Årets resultat fra kapitalandele	57.103.131	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-26.993.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-18.169.411	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	34.632.886	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	10.663.047	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	62.987	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	10.726.034	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	84.267.231	0

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 31.12.17). 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 2000 ApS, Aalborg	100,0%	25.001	-24.999
ASX 2001 ApS, Aalborg	100,0%	81.876	31.876
ASX 9000 K/S, Aalborg	100,0%	0	0
ASX 9001 K/S, Aalborg	100,0%	0	0
ASX 9002 K/S, Aalborg	100,0%	0	0
Calum Aars K/S, Aalborg	100,0%	1.457.545	-89.296
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100,0%	-63.050	-69.250
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100,0%	1.304.469	184.528
Calum Køge Kyst K/S, Aalborg	100,0%	-84.675	-84.675
Calum Køge Kyst 1 ApS, Aalborg	100,0%	499.688	-312
Calum Nibe K/S, Aalborg	100,0%	2.128.645	252.126
Calum Penthouse ApS i likvidation, Aalborg	100,0%	30.446	16.223
Calum Projekt ApS, Aalborg	100,0%	47.892.286	25.458.264
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100,0%	-489.006	-6.279.271
Calum Remisen K/S, Aalborg	100,0%	312.324	-963.751
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100,0%	-36.000	-33.000
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100,0%	292.482	-271.743
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100,0%	1.259.395	-86.050
Calum Åbyen, Aalborg	100,0%	-1.848.440	-91.209
Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg	100,0%	-408.443	-8.882
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100,0%	-431.071	27.880
HLP Gruppen ApS, Aalborg	100,0%	923.689	-2.380

**9. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100,0%	12.157.798	-1.072.925
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100,0%	-12.520.116	-8.013.078
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100,0%	195.169	-49.105
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100,0%	42.130	-21.712
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100,0%	41.137	-8.863
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100,0%	32.219.835	4.163.795
Svanely ApS, Aalborg	100,0%	2.752.118	82.363
Associerede virksomheder:			
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50,0%	110.543.490	57.753.215
Calum Centrum K/S, Aalborg	0,1%	6.488.230	556.899
Calum Falkevej K/S, Aalborg	0,1%	-45.201	-36.087
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	0,1%	-38.924	-38.924
Calum Gug K/S, Aalborg	0,1%	1.136.204	647.632
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	0,1%	1.441.561	-35.027
Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg	0,1%	1.524.730	905.578
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	0,1%	-298.662	-310.085
Calum Oasen K/S, Aalborg	0,1%	598.239	-782.745
Calum Plaza K/S, Aalborg	0,1%	2.412.751	472.654
Calum Plaza Erhverv, Aalborg	0,1%	368.793	78.740
De Forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	0,1%	21.189.071	1.922.319
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg	50,0%	88.292	-2.363

**9. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Associerede virksomheder:			
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50,0%	99.602	23.400
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100,0%	-53.852.529	-1.616.744
Møntmestervej K/S, Aalborg	100,0%	-16.417.047	-10.250.772
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	50,0%	32.391.818	-658.312
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	0,1%	36.140.473	5.807.890

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

**10. Varebeholdninger**

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	2.779.318	5.950.213	0	0
--	-----------	-----------	---	---

**11. Periodeafgrænsningsposter**

Andre periodeafgrænsningsposter	13.124.099	13.504.520	85.061	504.520
---------------------------------	------------	------------	--------	---------

**12. Likvide beholdninger**

Koncernens likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 57.515, 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	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

**14. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.17	8.342.836	-1.323.113	4.500.062	384.506
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.192.963	8.419.647	5.310.935	4.115.556
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	1.246.302	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	16.535.799	8.342.836	9.810.997	4.500.062



**15. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.17	0	3.850.000
Anvendt i året	0	-200.000
Forpligtelser pr. 31.12.17	0	3.650.000
Modervirksomhed:		
Forpligtelser pr. 01.01.17	2.056.239	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-1.993.252	0
Forpligtelser pr. 31.12.17	62.987	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Kortfristede forpligtelser	3.650.000	3.850.000	62.987	2.056.239

**16. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	737.141	9.557.897	13.093.908	24.039.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	5.000.000	5.000.000
Deposita	0	0	155.799	154.391
Anden gæld	0	0	0	4.260.848
I alt	737.141	9.557.897	18.249.707	33.454.584

**16. Langfristede gældsforpligtelser** - fortsat -

Beløb i	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
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 3-60 måneder, i alt t.DKK 3.547.

*Garantiforpligtelser*

Koncernen har afgivet en garanti på t.DKK 64 overfor kreditinstitutter.

*Andre eventualforpligtelser*

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

Modervirksomheden:

*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-60 måneder, i alt t.DKK 3.547.

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders nettogæld og garantier til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 67.409.

*Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet en garanti på t.DKK 64 overfor kreditinstitutter.

**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 sædvanelige 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 3.718, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.251.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 13.094, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.098.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 42.413, er der givet pant i bankindestående, t.DKK 29.571.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 3.345, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.550, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.505. T.DKK 500 af disse ejerpantebreve henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 37.098. Ejerpantebrevene henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 170, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Til sikkerhed for betaling af restkøbesum på grund, t.DKK 2.494, har koncernen givet håndpantsetningserklæring på t.DKK 2.949 i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.731 på balancedagen.

**18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** - fortsat -  
Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

**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	
	2017	2016
	DKK	DKK

**20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter	-1.677.656	-200.598
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	896.225	510.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-624.761	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-38.540.633	413.217
Finansielle indtægter	-1.791.928	-1.951.991
Finansielle omkostninger	1.899.250	4.668.227
Skat af årets resultat	16.869.901	7.381.932
I alt	-22.969.602	10.821.392

## 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 grunde og bygninger, 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.

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**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.

## 21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**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.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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 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.

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 (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkost-

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

ninger 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.