

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
CVR-nr. 34 21 10 35

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Jakob Axel Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Koncernens pengestrømsopgørelse	13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 20
Noter	21 - 30

Selskabet

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

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Calum
Henning Gunner Jensen

Direktion

Henrik Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2016

Direktionen

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Calum

Henning Gunner Jensen

Til kapitalejeren i Calum A/S**PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 29. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2015	2014	2013	2012	2011
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	51.006	56.042	46.004	46.906	29.899
Indeks	171	187	154	157	100
Resultat af primær drift	37.569	42.411	33.368	36.826	22.407
Indeks	168	189	149	164	100
Finansielle poster i alt	-1.852	-3.889	-2.352	-2.130	-1.124
Indeks	165	346	209	190	100
Resultat før skat	35.717	38.522	31.016	34.696	21.283
Indeks	168	181	146	163	100
Årets resultat	38.446	33.209	31.214	35.572	21.733
Indeks	177	153	144	164	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	519.160	454.280	379.407	392.485	297.413
Indeks	175	153	128	132	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.120	3.521	852	787	34.383
Indeks	3	10	2	2	100
Egenkapital	119.768	106.322	96.712	95.526	69.838
Indeks	171	152	138	137	100
Likvide beholdninger	202.304	84.599	101.216	93.554	52.960
Indeks	382	160	191	177	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrøm fra:					
Driften	204.840	-40.425	48.319	42.793	-21.147
Investeringer	-8.435	-12.041	-852	-607	481
Finansiering	-34.566	-38.525	-39.804	-1.592	-16.457
Årets pengestrømme	161.839	-90.991	7.663	40.594	-37.123

Nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	34%	33%	32%	43%	62%
Afkast af investeret kapital	41%	26%	24%	36%	31%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	38%	29%	35%	32%	27%
Likviditetsgrad	1,24	1,37	1,26	1,53	1,56
Grunde og bygningers belåningsgrad	44%	45%	39%	41%	25%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	16	16	15	13	12

Hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er gennem datterselskaber køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 38.446.111 mod DKK 33.209.265 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 119.767.741.

Årets resultat er ikke påvirket af opskrivninger, dagsværdireguleringer eller interne avancer.

Årets resultat svarer til det forventede.

Koncernen har øget dets aktiviteter i København og etableret fast kontor i Bredgade 63.

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens finansielle stilling væsentligt.

Koncernens forventede 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.

Note	Koncern		Moderselskab		
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK	
	51.005.704	56.041.892	13.779.672	13.953.832	
	51.005.704	56.041.892	13.779.672	13.953.832	
1	Personaleomkostninger	-13.114.350	-13.153.914	-13.114.350	-13.153.914
	Resultat før af- og nedskrivninger	37.891.354	42.887.978	665.322	799.918
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-322.104	-477.125	-202.481	-315.335
	Resultat af primær drift	37.569.250	42.410.853	462.841	484.583
2	Indtægter af kapitalandele	-128.911	-2.129.190	42.988.850	42.701.369
3	Andre finansielle indtægter	1.261.417	2.821.270	3.352.339	5.556.645
4	Andre finansielle omkostninger	-2.984.815	-4.580.746	-2.322.352	-4.716.114
	Finansielle poster i alt	-1.852.309	-3.888.666	44.018.837	43.541.900
	Resultat før skat	35.716.941	38.522.187	44.481.678	44.026.483
5	Skat af årets resultat	2.729.170	-5.312.922	-6.035.567	-10.817.218
	Årets resultat	38.446.111	33.209.265	38.446.111	33.209.265

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	19.000.000	25.000.000
Overført resultat	19.446.111	8.209.265
I alt	38.446.111	33.209.265

AKTIVER		Koncern		Moderselskab	
		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	33.141.775	33.208.565	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.711.908	1.031.792	1.104.741	1.031.792
6	Materielle anlægsaktiver i alt	34.853.683	34.240.357	1.104.741	1.031.792
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	112.669.702	94.076.266
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	29.567.717	21.951.212	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.850	6.637	7.850	6.637
	Finansielle anlægsaktiver i alt	29.575.567	21.957.849	112.677.552	94.082.903
	Anlægsaktiver i alt	64.429.250	56.198.206	113.782.293	95.114.695
	Varer under fremstilling	246.105.057	161.680.132	1.289.103	926.199
8	Varebeholdninger i alt	246.105.057	161.680.132	1.289.103	926.199
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.892.287	98.044.459	208.553	1.646.885
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.660.857	51.260.234	105.904.584	118.051.113
	Udskudt skatteaktiv	1.323.114	0	0	0
	Andre tilgodehavender	1.445.681	2.498.514	957.950	1.503.136
	Tilgodehavender i alt	6.321.939	151.803.207	107.071.087	121.201.134
	Likvide beholdninger	202.303.670	84.598.623	6.702.582	14.271.217
	Omsætningsaktiver i alt	454.730.666	398.081.962	115.062.772	136.398.550
	Aktiver i alt	519.159.916	454.280.168	228.845.065	231.513.245

		Koncern		Moderselskab	
		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	50.000.000	20.000.000	50.000.000	20.000.000
	Overført resultat	69.767.741	86.321.630	50.767.741	61.321.630
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	19.000.000	25.000.000
9	Egenkapital i alt	119.767.741	106.321.630	119.767.741	106.321.630
	Hensættelser til udskudt skat	0	9.400.280	384.506	4.508.000
10	Andre hensatte forpligtelser	6.825.000	13.816.734	4.754.308	2.835.469
	Hensatte forpligtelser i alt	6.825.000	23.217.014	5.138.814	7.343.469
	Gæld til realkreditinstitutter	19.047.542	21.827.775	0	0
	Anden gæld	6.415.183	13.266.750	0	0
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.462.725	35.094.525	0	0
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	899.391	833.192	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	97.982.381	142.116.362	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.819.483	3.250.000	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.499.996	71.779.256	1.245.997	288.559
	Gæld til tilknyttede virksomheder	82.846.165	47.985.688	87.756.826	104.823.486
	Selskabsskat	0	0	10.159.061	6.098.772
	Anden gæld	45.057.034	23.682.501	4.776.626	6.637.329
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	367.104.450	289.646.999	103.938.510	117.848.146
	Gældsforpligtelser i alt	392.567.175	324.741.524	103.938.510	117.848.146
	Passiver i alt	519.159.916	454.280.168	228.845.065	231.513.245

12 Eventualforpligtelser

13 Sikkerhedsstillelser

14 Kontraktlige forpligtelser

15 Nærtstående parter

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	38.446.111	33.209.265
16 Reguleringer	-554.757	8.467.074
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	-84.424.925	38.082.647
Tilgodehavender	137.423.281	-116.353.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.720.740	63.701.347
Anden driftsafledt gæld	102.953.007	-65.772.425
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	206.563.457	-38.666.039
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.261.417	2.821.270
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-2.984.815	-4.580.746
Driftens pengestrømme	204.840.059	-40.425.515
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.120.430	-3.520.733
Salg af materielle anlægsaktiver	185.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.500.000	-8.519.999
Investeringernes pengestrømme	-8.435.430	-12.040.732
Betalt udbytte	-25.000.000	-23.000.000
Optagelse af langfristede lån	11.083.999	5.403.080
Afdrag på langfristede lån	-20.649.600	-20.928.205
Finansieringens pengestrømme	-34.565.601	-38.525.125
Årets samlede pengestrømme	161.839.028	-90.991.372
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-57.517.739	33.473.633
Likvide beholdninger ved årets slutning	104.321.289	-57.517.739
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	202.303.670	84.598.623
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-97.982.381	-142.116.362
I alt	104.321.289	-57.517.739

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 dets dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder 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, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af koncernresultatet og koncernegenkapitalen anføres den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ændring i igangværende projekter opført under aktiver, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at tjenesteydelserne leveres.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører og opgøres eksklusive moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For koncernen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilskud modtaget til fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes som en periodeafgrænsningspost under passiver. For afskrivningsberettigede aktiver indregnes tilskuddet i takt med at aktivet afskrives.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes andelen af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Koncernregnskab".

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende og færdiggjorte projekter indenfor fast ejendom som måles til kostpris eller nettorealiseringspris, 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 den er lavere end kostprisen.

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 nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når koncernen på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

NØGLETAL

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
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:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Grunde og bygningers belåningsgrad:	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende grunde og bygninger opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Grunde og bygninger opført under anlægsaktiver}}$

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

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	12.037.353	11.982.401	12.037.353	11.982.401
Pensioner	258.369	295.166	258.369	295.166
Andre omkostninger til social sikring	46.652	44.228	46.652	44.228
Personaleomkostninger i øvrigt	771.976	832.119	771.976	832.119
I alt	13.114.350	13.153.914	13.114.350	13.153.914
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	16	16	16	16

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	42.988.850	42.701.369
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-128.911	-2.129.190	0	0
I alt	-128.911	-2.129.190	42.988.850	42.701.369

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.160.365	2.770.780	3.350.707	5.551.032
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	67.684	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	33.368	50.490	1.632	5.613
I alt	1.261.417	2.821.270	3.352.339	5.556.645

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.074.701	2.904.601	2.320.839	4.714.594
Øvrige finansielle omkostninger	1.910.114	1.676.145	1.513	1.520
I alt	2.984.815	4.580.746	2.322.352	4.716.114

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
5. Skatter				
Årets aktuelle skat	4.677.182	9.383.803	10.159.061	6.098.772
Årets udskudte skat	-10.723.394	-1.931.534	-4.123.494	2.942.000
Regulering af tidligere års skat	3.317.042	-2.139.347	0	1.776.446
I alt	-2.729.170	5.312.922	6.035.567	10.817.218

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 31.12.14	33.395.181	2.000.879
Tilgang i året	0	1.120.430
Afgang i året	0	-327.885
Kostpris pr. 31.12.15	33.395.181	2.793.424
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	186.616	969.087
Afskrivninger i året	66.790	342.314
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-229.885
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	253.406	1.081.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	33.141.775	1.711.908
Modervirksomheden:		
Kostpris pr. 31.12.14	0	2.000.879
Tilgang i året	0	460.430
Afgang i året	0	-327.885
Kostpris pr. 31.12.15	0	2.133.424
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	969.087
Afskrivninger i året	0	289.481
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-229.885
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.028.683
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	1.104.741

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncernen:		
Kostpris pr. 31.12.14	0	38.935.944
Tilgang i året	0	32.127.730
Afgang i året	0	-21.415.944
Kostpris pr. 31.12.15	0	49.647.730
Opskrivninger pr. 31.12.14	0	-16.984.732
Årets resultat	0	-147.843
Andre reguleringer	0	-2.947.438
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	-20.080.013
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	29.567.717
Modervirksomheden:		
Kostpris pr. 31.12.14	41.383.547	0
Tilgang i året	50.000	0
Afgang i året	-2.346.795	0
Kostpris pr. 31.12.15	39.086.752	0
Opskrivninger pr. 31.12.14	49.857.250	0
Årets resultat	42.998.752	0
Udbytte	-26.998.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-4.007.403	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	61.850.599	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.978.043	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.754.308	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	11.732.351	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	112.669.702	0

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder:	
Calum Penthouse ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%
Calum Remisen K/S, Aalborg	100%
Calum Strandparken K/S, Aalborg	100%
Calum Detail Øst K/S, Aalborg	100%
Calum Strandvejen 3 K/S, Aalborg	100%
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%
Calum Gug K/S, Aalborg	100%
Calum Byomdannelsen K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Park K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%
Calum Stigsborg K/S, Aalborg	100%
Calum Aars K/S, Aalborg	100%
Calum Gug Detail Park K/S, Aalborg	100%
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Grønttorvet, Valby ApS, Aalborg	100%
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%
Svanely ApS, Aalborg	100%
Calum Falkevej K/S, Aalborg	100%
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%
Calum Plaza K/S, Aalborg	100%
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	100%
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder:	
HLP Gruppen ApS, Aalborg	100%
Grønttorvet, Valby K/S, Aalborg	100%
Calum Søhøjlandet K/S, Aalborg	100%
Calum Banebyen Nord K/s i likvidation, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Associerede virksomheder:	
Calum Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100%
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Horsens	50%
Skagen Nordstrand IV K/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand IV ApS, Horsens	50%
Skagen Nordstrand K/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand II ApS, Horsens	50%
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
8. Varebeholdninger				
Renter indregnet i kostprisen	5.619	5.647	0	0
Årets tilbageførsler af nedskrivninger	2.800	0	0	0
Årets nedskrivninger af varebeholdninger, der overstiger normale nedskrivninger	519	9.260	0	0

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Koncernen:			
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	20.000.000	76.712.365	0
Betalt udbytte	0	-23.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-600.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	33.209.265	0
Saldo pr. 31.12.14	20.000.000	86.321.630	0

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	20.000.000	86.321.630	0
Kapitalforhøjelse	30.000.000	-30.000.000	0
Betalt udbytte	0	-25.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	38.446.111	0
Saldo pr. 31.12.15	50.000.000	69.767.741	0

Modervirksomheden:

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	20.000.000	53.712.365	23.000.000
Betalt udbytte	0	0	-23.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-600.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	8.209.265	25.000.000
Saldo pr. 31.12.14	20.000.000	61.321.630	25.000.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	20.000.000	61.321.630	25.000.000
Kapitalforhøjelse	30.000.000	-30.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	-25.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	19.446.111	19.000.000
Saldo pr. 31.12.15	50.000.000	50.767.741	19.000.000

9. Egenkapital - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	20.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	19.000.000	0	0
Saldo, ultimo	20.000.000	20.000.000	1.000.000	1.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier	50.000	1.000

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK

10. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser pr. 31.12.14	13.816.734	13.046.185	2.835.469	3.031.198
Hensat på dattervirksomheder	0	0	1.918.839	-195.729
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-6.991.734	770.549	0	0
I alt pr. 31.12.15	6.825.000	13.816.734	4.754.308	2.835.469

11. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14

Koncernen:

Gæld til realkreditinstitutter	899.391	15.699.157	19.946.933	22.660.967
Anden gæld	0	0	6.415.183	13.266.750
I alt	899.391	15.699.157	26.362.116	35.927.717

12. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Koncernen har stillet betalingsgarantier for t.DKK 916 overfor pengeinstitutter.

Der er deponeret t.DKK 600 til sikkerhed for renteservicering af gæld vedrørende en virksomhed, som er ejet med 31% af koncernen. Hvis kravet overstiger t.DKK 600 hæftes der ubegrænset i forhold til ejerandel.

Modervirksomheden:

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Der er deponeret t.DKK 600 til sikkerhed for renteservicering af gæld vedrørende en virksomhed, som er ejet med 50% af koncernen. Hvis kravet overstiger t.DKK 600 hæftes der ubegrænset i forhold til ejerandel.

Modervirksomheden har indtrådt i sædvanlige sælger-/køberforpligtelser vedr. købs- og salgsaftaler i en række koncernselskaber.

Modervirksomheden har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt t.DKK 31.493. Selskabet har indbetalt t.DKK 24.999, og den samlede restforpligtelse andrager således t.DKK 6.494.

Modervirksomheden har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld og garantier til kreditinstitutter. Dattervirksomhedernes nettogæld og garantier til kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 96.222.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Spar Nord Bank A/S på t.DKK 4.000 for mellemværende mellem pengeinstitut og en dattervirksomhed.

13. Sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.472 er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.454.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.475, samt udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 15.000, der henligger i koncernens besiddelse, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.142.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 88.264, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 48.500, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 110.705.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 3.050, der giver pant i ubebyggede grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.311.

Koncernen har herudover udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 228 der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger og ejerpantebreve på t.DKK 500, med sikkerhed i varebeholdninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.262, der henligger i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for gældforhold har koncernen givet håndpant t.DKK 6.718 i kommanditandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.266 på balancedagen.

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

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i indestående i pengeinstitut for i alt t.DKK 4.000.

Modervirksomheden:

Ingen.

14. Kontraktlige forpligtelser

Koncernen:

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en årlig leje på t.DKK 843. Opsigelsesvarsel udgør tre-fire måneder.

Modervirksomheden:

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en årlig leje på t.DKK 843. Opsigelsesvarsel udgør tre-fire måneder.

15. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Calum Capital A/S, Aalborg	Kapitalejer
----------------------------	-------------

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

	Koncern	
	2015 DKK	2014 DKK
16. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	409.104	477.125
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	-87.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	128.911	2.129.190
Andre finansielle indtægter	-1.261.417	-2.821.270
Andre finansielle omkostninger	2.984.815	4.580.746
Skat af årets resultat	-2.729.170	5.312.922
Øvrige reguleringer	0	-1.211.639
I alt	-554.757	8.467.074