

# CALUM A/S

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

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.05.23

Cato Barslund  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 40

---

---

**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**

---

Cato Peter Meulengracht Barslund

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Calum  
Lone Felden Calum  
Jakob Axel Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for CALUM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2023

**Direktionen**

Cato Peter Meulengracht Barslund

**Bestyrelsen**

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CALUM A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 4. maj 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne15018

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	86.703	61.415	50.746	58.211	44.695
Indeks	194	137	114	130	100
Resultat af primær drift	65.955	39.100	34.117	37.662	23.644
Indeks	279	165	144	159	100
Finansielle poster i alt	8.342	9.554	26.987	-3.814	27.886
Indeks	30	34	97	-14	100
Resultat før skat	74.297	48.654	61.104	33.848	51.531
Indeks	144	94	119	66	100
Årets resultat	59.449	54.547	52.869	36.071	51.492
Indeks	115	106	103	70	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	658.858	796.340	823.425	523.659	652.757
Indeks	101	122	126	80	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	267	17.305	100	0	0
Egenkapital	260.156	257.616	234.068	181.200	185.122
Indeks	141	139	126	98	100
Likvide beholdninger	117.417	123.616	105.359	167.042	197.220
Indeks	60	63	53	85	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	217.928	42.978	-377.757	7.601	-88.613
Investeringer	73.441	25.096	35.005	28.533	38.696
Finansiering	-297.567	-49.817	281.069	-38.282	-40.897
Årets pengestrømme	-6.198	18.257	-61.683	-2.148	-90.814



## Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	22%	22%	26%	20%	29%
Afkast af investeret kapital	11%	7%	13%	16%	15%
<i>Likviditet og finansiering</i>					
Likviditetsgrad	180%	134%	157%	149%	128%
Egenkapitalandel	48%	38%	32%	51%	41%
Investeringsjendommens belåningsgrad	16%	22%	33%	41%	34%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	24	22	19	18	17

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

## Definitioner af nøgletal

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

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der vil altid være usikkerhed knyttet til en beregning af dagsværdi. For bolig- og erhvervsejendomme anvender koncernen en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investors økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 5,5 - 8,0%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 59.449.147 mod DKK 54.547.411 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 260.155.944.

Årets resultat er ikke påvirket af interne avancer.

Årets resultat svarer til det forventede.

### Forventet udvikling

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

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

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

### Finansielle risici

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

#### *Renterisici*

Koncernens langfristede gældsforpligtelser udgøres hovedsageligt af fastforrentede 20-årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

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

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
	<b>86.702.501</b>	<b>61.415.344</b>	<b>19.883.804</b>	<b>18.441.985</b>
2	-21.115.259	-23.310.751	-21.115.258	-23.310.751
	<b>65.587.242</b>	<b>38.104.593</b>	<b>-1.231.454</b>	<b>-4.868.766</b>
	-42.133	-529.791	-42.133	-529.787
	<b>65.545.109</b>	<b>37.574.802</b>	<b>-1.273.587</b>	<b>-5.398.553</b>
	410.000	1.525.484	0	0
	<b>65.955.109</b>	<b>39.100.286</b>	<b>-1.273.587</b>	<b>-5.398.553</b>
3	0	0	55.014.310	55.316.553
4	8.781.242	7.862.154	7.705.067	7.796.492
5	5.248.165	3.252.742	5.180.955	5.824.762
6	-5.687.394	-1.561.215	-3.588.641	-1.661.223
	<b>74.297.122</b>	<b>48.653.967</b>	<b>63.038.104</b>	<b>61.878.031</b>
7	-14.847.975	5.893.444	-3.588.957	-7.569.340
	<b>59.449.147</b>	<b>54.547.411</b>	<b>59.449.147</b>	<b>54.308.691</b>
8				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	63.660.000	63.250.000	0	0
	Indretning af lejede lokaler	0	9.064	0	9.064
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	464.612	230.681	464.613	230.682
9	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.124.612</b>	<b>63.489.745</b>	<b>464.613</b>	<b>239.746</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	121.399.756	70.881.377
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	27.159.475	28.528.249	25.361.142	27.611.598
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.400	13.700	14.400	13.700
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.173.875</b>	<b>28.541.949</b>	<b>146.775.298</b>	<b>98.506.675</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>91.298.487</b>	<b>92.031.694</b>	<b>147.239.911</b>	<b>98.746.421</b>
	Varer under fremstilling	298.500.714	421.793.359	1.282.235	534.399
11	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>298.500.714</b>	<b>421.793.359</b>	<b>1.282.235</b>	<b>534.399</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	304.222	794.390	17.365	54.248
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.515.501	17.942.942	219.238.673	190.122.533
16	Udskudt skatteaktiv	0	2.428.938	33.332	1.382.327
	Andre tilgodehavender	147.581.206	137.732.441	9.695.012	13.157.748
12	Periodeafgrænsningsposter	1.240.043	0	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>151.640.972</b>	<b>158.898.711</b>	<b>228.984.382</b>	<b>204.716.856</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>117.417.474</b>	<b>123.615.762</b>	<b>63.128.559</b>	<b>22.232.309</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>567.559.160</b>	<b>704.307.832</b>	<b>293.395.176</b>	<b>227.483.564</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>658.857.647</b>	<b>796.339.526</b>	<b>440.635.087</b>	<b>326.229.985</b>

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	
14	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	65.357.154	42.805.822
	Overført resultat	150.155.944	150.706.797	84.798.790	107.900.975
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000.000	54.000.000	60.000.000	54.000.000
	<b>Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere</b>	<b>260.155.944</b>	<b>254.706.797</b>	<b>260.155.944</b>	<b>254.706.797</b>
15	Minoritetsinteresser	0	2.908.763	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>260.155.944</b>	<b>257.615.560</b>	<b>260.155.944</b>	<b>254.706.797</b>
16	Hensættelser til udskudt skat	8.942.591	0	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser	40.005.301	324.238	40.531.259	23.135.196
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>48.947.892</b>	<b>324.238</b>	<b>40.531.259</b>	<b>23.135.196</b>
18	Gæld til realkreditinstitutter	26.430.335	13.453.813	0	0
18	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.339.003	0	8.339.003	0
18	Deposita	309.119	269.061	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.078.457</b>	<b>13.722.874</b>	<b>8.339.003</b>	<b>0</b>
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.056.126	701.984	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	228.204.856	486.102.551	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.867.035	4.077.144	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.647.979	5.572.332	6.076.277	1.147.194
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.104.290	4.635.489	114.871.239	28.374.294
	Selskabsskat	9.422.980	9.125.540	0	7.710.622
	Anden gæld	24.333.915	14.426.901	10.661.365	11.155.882
	Periodeafgrænsningsposter	38.173	34.913	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>314.675.354</b>	<b>524.676.854</b>	<b>131.608.881</b>	<b>48.387.992</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>349.753.811</b>	<b>538.399.728</b>	<b>139.947.884</b>	<b>48.387.992</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>658.857.647</b>	<b>796.339.526</b>	<b>440.635.087</b>	<b>326.229.985</b>
19	Oplysninger om dagsværdi				
20	Eventualforpligtelser				
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22	Nærtstående parter				

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	0	150.398.106	31.000.000	231.398.106	2.670.043	234.068.149
Betalt udbytte	0	0	0	-31.000.000	-31.000.000	0	-31.000.000
Forslag til resultat- disponering	0	0	308.691	54.000.000	54.308.691	238.720	54.547.411
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	0	150.706.797	54.000.000	254.706.797	2.908.763	257.615.560
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	50.000.000	0	150.706.797	54.000.000	254.706.797	2.908.763	257.615.560
Betalt udbytte	0	0	0	-54.000.000	-54.000.000	0	-54.000.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-2.908.763	-2.908.763
Forslag til resultat- disponering	0	0	-550.853	60.000.000	59.449.147	0	59.449.147
Saldo pr. 31.12.22	50.000.000	0	150.155.944	60.000.000	260.155.944	0	260.155.944
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	17.154.956	133.243.150	31.000.000	231.398.106	0	231.398.106
Betalt udbytte	0	0	0	-31.000.000	-31.000.000	0	-31.000.000
Forslag til resultat- disponering	0	25.650.866	-25.342.175	54.000.000	54.308.691	0	54.308.691
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	42.805.822	107.900.975	54.000.000	254.706.797	0	254.706.797
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	50.000.000	42.805.822	107.900.975	54.000.000	254.706.797	0	254.706.797
Betalt udbytte	0	0	0	-54.000.000	-54.000.000	0	-54.000.000
Forslag til resultat- disponering	0	22.551.332	-23.102.185	60.000.000	59.449.147	0	59.449.147
Saldo pr. 31.12.22	50.000.000	65.357.154	84.798.790	60.000.000	260.155.944	0	260.155.944

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>59.449.147</b>	<b>54.547.411</b>
23 Reguleringer	13.157.280	-19.654.620
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	123.292.645	88.788.941
Tilgodehavender	4.828.801	-14.924.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.075.657	-16.930.065
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-39.949.304	-37.043.010
Andre hensatte forpligtelser	39.681.063	-6.749.931
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>221.535.289</b>	<b>48.033.908</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.247.465	3.252.742
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.675.784	-1.561.213
Betalt selskabsskat	-3.179.006	-6.746.978
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>217.927.964</b>	<b>42.978.459</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-267.000	-17.304.573
Salg af materielle anlægsaktiver	56.000	0
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-20.040.000	0
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	73.497.331	42.395.866
Modtaget udbytte	20.194.448	4.400
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>73.440.779</b>	<b>25.095.693</b>
Betalt udbytte	-54.000.000	-31.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	15.194.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-863.336	-492.157
Nedbringelse af gæld til kreditinstitutter	-257.897.695	-16.921.486
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-1.403.803
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-297.567.031</b>	<b>-49.817.446</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-6.198.288</b>	<b>18.256.706</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	123.615.762	105.359.056
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>117.417.474</b>	<b>123.615.762</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	117.417.474	123.615.762
<b>I alt</b>	<b>117.417.474</b>	<b>123.615.762</b>



### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	56.000	0	56.000	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.649.415	42.395.866
I alt		56.000	0	8.705.415	42.395.866

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	18.210.021	20.597.985	18.210.021	20.597.985
Pensioner	1.723.585	1.671.804	1.723.585	1.671.804
Andre omkostninger til social sikring	174.321	76.360	174.320	76.360
Andre personaleomkostninger	1.007.332	964.602	1.007.332	964.602
I alt	21.115.259	23.310.751	21.115.258	23.310.751

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	24	22	24	22
--	----	----	----	----

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	4.466.873	3.410.842	4.466.873	3.410.842
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	46.364.895	12.920.687
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	8.649.415	42.395.866
I alt	0	0	55.014.310	55.316.553

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

#### 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	8.781.242	7.862.154	7.705.067	7.796.492
---	-----------	-----------	-----------	-----------

#### 5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.188.932	2.917.564	5.180.255	5.824.762
Renteindtægter fra associerede virksomheder	83.044	157.053	0	0
Øvrige finansielle indtægter	2.976.189	178.125	700	0
Øvrige finansielle indtægter	3.059.233	335.178	700	0
I alt	5.248.165	3.252.742	5.180.955	5.824.762

#### 6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	512.664	14.429	951.586	710.295
Renteomkostninger i øvrigt	4.902.264	915.944	2.459.244	838.185
Øvrige finansielle omkostninger	272.466	630.842	177.811	112.743
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.174.730	1.546.786	2.637.055	950.928
I alt	5.687.394	1.561.215	3.588.641	1.661.223

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

### 7. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.422.980	9.125.540	0	7.710.622
Årets regulering af udskudt skat	11.371.529	-16.293.120	1.348.995	-6.109.425
Regulering af skat fra tidligere år	-5.946.534	1.274.136	2.239.962	5.968.143
I alt	14.847.975	-5.893.444	3.588.957	7.569.340

### 8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	22.551.332	25.650.866
Forslag til udbytte for regnskabsåret	60.000.000	54.000.000	60.000.000	54.000.000
Minoritetsinteresser	0	238.720	0	0
Overført resultat	-550.853	308.691	-23.102.185	-25.342.175
I alt	59.449.147	54.547.411	59.449.147	54.308.691

## 9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	31.554.670	2.523.389	1.694.820
Tilgang i året	0	0	267.000
Afgang i året	0	0	-170.000
Kostpris pr. 31.12.22	31.554.670	2.523.389	1.791.820
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-2.514.325	-1.464.139
Afskrivninger i året	0	-9.064	-33.069
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ- dede aktiver	0	0	170.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-2.523.389	-1.327.208
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	31.695.330	0	0
Dagsværdireguleringer i året	410.000	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	32.105.330	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	63.660.000	0	464.612
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	2.523.389	1.694.821
Tilgang i året	0	0	267.000
Afgang i året	0	0	-170.000
Kostpris pr. 31.12.22	0	2.523.389	1.791.821
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-2.514.325	-1.464.139
Afskrivninger i året	0	-9.064	-33.069
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	170.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-2.523.389	-1.327.208
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	0	464.613

## 10. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	20.642.850
Tilgang i året	0	20.040.000
Afgang i året	0	-75.000
Kostpris pr. 31.12.22	0	40.607.850
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	7.885.398
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	75.000
Årets resultat fra kapitalandele	0	8.618.241
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-20.194.448
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	4.871.338
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	1.255.529
Årets resultat fra kapitalandele	0	163.001
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-10.000.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-4.871.338
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	4.433
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-14.703.904
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	27.159.475
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	35.662.158	20.025.000
Tilgang i året	5.919.725	20.040.000
Afgang i året	-243.133	0
Kostpris pr. 31.12.22	41.338.750	40.065.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	49.012.372	7.586.598
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-75.525	0
Årets resultat fra kapitalandele	62.883.182	7.542.064
Udbytte relateret til kapitalandele	-4.050.000	-20.000.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-13.922.670	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	4.871.338
Opskrivninger pr. 31.12.22	93.847.359	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-13.793.154	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	50.000	0
Årets resultat fra kapitalandele	-2.595.614	163.003
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-10.000.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-4.871.338
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.552.415	4.477
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-13.786.353	-14.703.858
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	121.399.756	25.361.142

**10. Kapitalandele** - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Dattervirksomheder:

ASX 9000 K/S, Aalborg	100%
ASX 2050 ApS, Aalborg	100%
ASX 2051 K/S, Aalborg	100%
Calum Aars K/S, Aalborg	100%
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%
Calum Herning K/S, Aalborg	100%
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%
Calum Remisen K/S, Aalborg	100%
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100%
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet af 2018 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg	100%

PH Park ApS, Aalborg	90%
PH Park Holding ApS, Aalborg	90%
PH Park Premium K/S, Aalborg	90%
PH Park 4 ApS, Aalborg	90%
P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	100%
Sophienberg ApS, Aalborg	100%
Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg	100%

Associerede virksomheder:

Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%
Calum Ballerup K/S, Aalborg	50%
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%
Calum Måløv K/S, Aalborg	50%
Calum Værløse K/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Ballerup ApS, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg	50%
Møntmestervej K/S, Aalborg	100%
Værløse Grunde ApS, Aalborg	50%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

### 11. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	3.334.878	5.966.905	0	0
-------------------------------------	-----------	-----------	---	---

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

Projekter hvor der forventes levering i henhold til indgåede betingede aftaler om salg af fast ejendom	28.850.000	338.208.730	0	0
Øvrige projekter	269.650.714	83.584.629	1.282.235	534.399
I alt	298.500.714	421.793.359	1.282.235	534.399

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

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	1.240.043	0	0	0
---------------------------------	-----------	---	---	---

### 13. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger udgør i alt t.DKK 117.417, hvoraf t.DKK 5.756 er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først frigives, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig. Koncernens frie likvide beholdninger udgør dermed t.DKK 111.661.

Modervirksomhedens likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 246, som er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.



**14. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	50.000	50.000.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>15. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	2.908.763	2.670.043	0	0
Køb af minoritetsandele	-2.908.763	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	238.720	0	0
I alt	0	2.908.763	0	0

**16. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.22	-2.428.938	13.864.182	-1.382.327	4.727.098
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.371.529	-16.293.120	1.348.995	-6.109.425
Udskudt skat pr. 31.12.22	8.942.591	-2.428.938	-33.332	-1.382.327

**17. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirk- somheder	Hensættelse vedrørende associerede virksomheder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.22	0	868	332.370
Anvendt i året	0	-44	-332.370
Hensat i året	0	4.477	40.000.000
Forpligtelser pr. 31.12.22	0	5.301	40.000.000
Modervirksomhed:			
Forpligtelser pr. 01.01.22	23.135.196	0	0
Hensat i året	2.552.415	4.477	15.000.000
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-160.829	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.22	25.526.782	4.477	15.000.000
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK
			31.12.21 DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	150.000	0	0
Kortfristede forpligtelser	40.005.301	174.238	40.531.259	23.135.196
I alt	40.005.301	324.238	40.531.259	23.135.196

**18. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.056.126	20.823.513	28.486.461	14.155.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	8.339.003	0
Deposita	0	309.312	309.119	269.061
I alt	2.056.126	21.132.825	37.134.583	14.424.858
Modervirksomhed:				
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	8.339.003	0
I alt	0	0	8.339.003	0

**19. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	63.660.000	63.660.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	410.000	410.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på hhv. t.DKK 640 for P-anlægsarealer og t.DKK 3.370 for erhvervsarealer og et afkastkrav på hhv. 5,5,% og 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af ejendommens erhvervsarealer svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.964. P-anlægsarealer er ikke fuldt udlejet, hvorfor der er anvendt en forventet lejeindtægt på t.DKK 875. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien indregnet byggeretter til en værdi på i alt t.DKK 9.755, svarende til t.DKK 1 pr. kvm.

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

## 20. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1-4 måneder, i alt t.DKK 368. Leasingkontrakter indgået med associerede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået huslejekontrakter med associerede virksomheder med en restløbetid på 3 måneder, ialt t.DKK 197.

Modervirksomhed:

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1-4 måneder i alt t.DKK 368. Leasingkontrakter indgået med associerede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med associerede virksomheder med en restløbetid på 3 måneder i alt t.DKK 197.

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 341.550.

### *Andre eventualforpligtelser*

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

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

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 68.496. Selskabet har indbetalt t.DKK 64.500 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 3.996.

## 20. Eventualforpligtelser - fortsat -

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

Selskabet er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.22 på t.DKK 207.372 samt yderligere tilføre op til t.DKK 32.350.

## 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 10.419, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.250.

Koncernen anvender sampantsætning af ejendomme for at optimere omkostninger til sikkerhedsstillelse og lånestruktur. Koncernen har som led heri udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 802.657, men udnytter kun en del heraf. Der er givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 133.881 og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.410, i alt for t.DKK 152.291, til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitutter, t.DKK 148.769, samt tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter, t.DKK 200.232.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 351, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der er deponeret til sikkerhed for andre forpligtelser.

Koncernen har givet pant i anpartar, nom. t.DKK 1.300, til sikkerhed for dattervirksomheders, koncernforbundne parters og tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 350.498. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 40.092.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

**22. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse	
Calum Capital A/S, Aalborg	Kapitalejer	
	Koncern	Modervirk-somhed
	31.12.22	31.12.22
	DKK	DKK
Mellemværender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.515.501	219.238.673
Gæld til tilknyttede virksomheder	-2.104.290	-114.871.239

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser.

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

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK

**23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter	-56.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	42.133	529.787
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-410.000	-1.525.484
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.781.242	-7.862.154
Finansielle indtægter	-5.248.165	-3.252.742
Finansielle omkostninger	5.687.394	1.561.213
Skat af årets resultat	14.847.975	-5.893.445
Øvrige reguleringer	7.075.185	-3.211.795
I alt	13.157.280	-19.654.620

## 24. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### KONCERNREGNSKAB

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

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

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

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

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

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

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

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

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

**Andre driftsindtægter**

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



**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

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

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
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".

**24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

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

**Andre finansielle poster**

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

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

**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.

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

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

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

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

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

*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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

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

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Kapitalandele i associerede virksomheder*

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

*Indre værdis metode*

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

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**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.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

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

**Tilgodehavender**

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

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

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

**Hensatte forpligtelser**

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

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**24. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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

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

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

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

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