

CALUM A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.22

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 - 42

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

Jakob Axel Nielsen
Cato Peter Meulengracht Barslund

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Cato Peter Meulengracht Barslund

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2022

Direktionen

Jakob Axel Nielsen

Cato Peter Meulengracht
Barslund

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Cato Peter Meulengracht
Barslund

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CALUM A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 20. juni 2022

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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	61.415	50.746	58.211	44.695	45.013
Indeks	136	113	129	99	100
Resultat af primær drift	39.100	34.117	37.662	23.644	29.020
Indeks	135	118	130	81	100
Finansielle poster i alt	9.554	26.987	-3.814	27.886	38.433
Indeks	25	70	-10	73	100
Resultat før skat	48.654	61.104	33.848	51.531	67.453
Indeks	72	91	50	76	100
Årets resultat	54.547	52.869	36.071	51.492	50.583
Indeks	108	105	71	102	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	796.405	823.425	523.659	652.757	477.921
Indeks	167	172	110	137	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	17.305	100	0	0	0
Egenkapital	257.616	234.068	181.200	185.122	175.772
Indeks	147	133	103	105	100
Likvide beholdninger	123.616	105.359	167.042	197.220	166.482
Indeks	74	63	100	118	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	42.978	-377.757	7.601	-88.613	69.715
Investeringer	25.096	35.005	28.533	38.696	3.095
Finansiering	-49.817	281.069	-38.282	-40.897	-32.205
Årets pengestrømme	18.257	-61.683	-2.148	-90.814	40.605

Likvide beholdninger består ultimo 2021 af likvide beholdninger. I tidligere år bestod disse af likvide beholdninger samt kortfristet gæld til kreditinstitutter. I pengestrømsopgørelsen er sammenligningstallene for 2020 ændret i overensstemmelse med ny praksis. Hoved- og nøgletal for 2. og 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3.

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	22%	26%	20%	29%	32%
Afkast af investeret kapital	7%	13%	16%	15%	25%
<i>Likviditet og finansiering</i>					
Likviditetsgrad	134%	157%	149%	128%	139%
Egenkapitalandel	38%	32%	51%	41%	56%
Investeringsjendommens belåningsgrad	22%	33%	41%	34%	35%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	22	19	18	17	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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 54.547.411 mod DKK 52.868.569 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 257.615.559.

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 udelukkende 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.

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%.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
	61.415.338	50.745.938	18.441.985	13.360.911
	61.415.338	50.745.938	18.441.985	13.360.911
2	-23.310.751	-19.474.620	-23.310.751	-19.474.620
	38.104.587	31.271.318	-4.868.766	-6.113.709
	38.104.587	31.271.318	-4.868.766	-6.113.709
	-529.787	-715.329	-529.787	-641.162
	0	-3.262.000	0	0
	37.574.800	27.293.989	-5.398.553	-6.754.871
	37.574.800	27.293.989	-5.398.553	-6.754.871
	1.525.484	6.822.930	0	0
	39.100.284	34.116.919	-5.398.553	-6.754.871
	39.100.284	34.116.919	-5.398.553	-6.754.871
3	0	0	55.316.553	21.204.025
4	7.862.154	31.685.358	7.796.492	31.791.609
5	3.252.742	2.677.284	5.824.762	4.800.477
6	-1.561.213	-7.375.998	-1.661.223	-7.132.480
	48.653.967	61.103.563	61.878.031	43.908.760
	48.653.967	61.103.563	61.878.031	43.908.760
7	5.893.444	-8.234.994	-7.569.340	6.325.064
	54.547.411	52.868.569	54.308.691	50.233.824
	54.547.411	52.868.569	54.308.691	50.233.824
8				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	63.250.000	44.440.000	0	0
	Indretning af lejede lokaler	9.064	387.391	9.064	387.391
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	230.682	362.084	230.682	362.084
9	Materielle anlægsaktiver i alt	63.489.746	45.189.475	239.746	749.475
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	70.881.377	64.324.610
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	28.528.249	20.670.423	27.611.598	19.815.106
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.700	13.700	13.700	13.700
	Finansielle anlægsaktiver i alt	28.541.949	20.684.123	98.506.675	84.153.416
	Anlægsaktiver i alt	92.031.695	65.873.598	98.746.421	84.902.891
	Varer under fremstilling	421.793.360	496.582.301	534.399	110.000
	Forudbetalinger for varer	0	14.000.000	0	0
11	Varebeholdninger i alt	421.793.360	510.582.301	534.399	110.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	794.388	540.151	54.248	141.083
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.008.184	71.882.630	190.122.533	224.256.135
16	Udskudt skatteaktiv	2.428.938	0	1.382.327	0
	Andre tilgodehavender	137.732.441	48.984.012	13.157.748	13.463.249
12	Periodeafgrænsningsposter	0	20.203.404	0	0
	Tilgodehavender i alt	158.963.951	141.610.197	204.716.856	237.860.467
13	Likvide beholdninger	123.615.762	105.359.056	22.232.309	7.500.341
	Omsætningsaktiver i alt	704.373.073	757.551.554	227.483.564	245.470.808
	Aktiver i alt	796.404.768	823.425.152	326.229.985	330.373.699

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
PASSIVER					
Note					
14	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	42.805.820	17.154.956
	Overført resultat	150.706.796	150.398.105	107.900.976	133.243.149
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000.000	31.000.000	54.000.000	31.000.000
	Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	254.706.796	231.398.105	254.706.796	231.398.105
15	Minoritetsinteresser	2.908.763	2.670.043	0	0
	Egenkapital i alt	257.615.559	234.068.148	254.706.796	231.398.105
16	Hensættelser til udskudt skat	0	13.864.182	0	4.727.098
17	Andre hensatte forpligtelser	324.238	7.074.169	23.135.196	19.872.520
	Hensatte forpligtelser i alt	324.238	20.938.351	23.135.196	24.599.618
18	Gæld til realkreditinstitutter	13.453.814	14.144.695	0	0
18	Deposita	269.061	77.757	0	0
18	Anden gæld	0	1.403.803	0	1.403.803
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.722.875	15.626.255	0	1.403.803
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	701.984	694.564	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	486.102.552	503.024.038	0	24.880.330
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.077.144	2.085.000	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.572.327	22.502.392	1.147.196	1.617.077
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.728.819	821.454	28.402.380	33.129.852
	Deposita	0	42.428	0	0
	Selskabsskat	9.125.540	8.943.459	7.710.622	0
	Anden gæld	14.398.817	14.679.063	11.127.795	13.344.914
	Periodeafgrænsningsposter	34.913	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	524.742.096	552.792.398	48.387.993	72.972.173
	Gældsforpligtelser i alt	538.464.971	568.418.653	48.387.993	74.375.976
	Passiver i alt	796.404.768	823.425.152	326.229.985	330.373.699
19	Oplysninger om dagsværdi				
20	Eventualforpligtelser				
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22	Nærtstående parter				

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 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	50.000.000	0	131.164.281	0	181.164.281	35.298	181.199.579
Forslag til resultat- disponering	0	0	19.233.824	31.000.000	50.233.824	2.634.745	52.868.569
Saldo pr. 31.12.20	50.000.000	0	150.398.105	31.000.000	231.398.105	2.670.043	234.068.148
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	0	150.398.105	31.000.000	231.398.105	2.670.043	234.068.148
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	150.706.796	54.000.000	254.706.796	2.908.763	257.615.559
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	50.000.000	11.247.077	119.917.204	0	181.164.281	0	181.164.281
Forslag til resultat- disponering	0	5.907.879	13.325.945	31.000.000	50.233.824	0	50.233.824
Saldo pr. 31.12.20	50.000.000	17.154.956	133.243.149	31.000.000	231.398.105	0	231.398.105
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	17.154.956	133.243.149	31.000.000	231.398.105	0	231.398.105
Betalt udbytte	0	0	0	-31.000.000	-31.000.000	0	-31.000.000
Forslag til resultat- disponering	0	25.650.864	-25.342.173	54.000.000	54.308.691	0	54.308.691
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	42.805.820	107.900.976	54.000.000	254.706.796	0	254.706.796

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	54.547.411	52.868.569
23 Reguleringer	-19.654.620	-32.104.781
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	88.788.941	-188.912.518
Tilgodehavender	-21.674.747	-114.113.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-16.930.065	5.846.809
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-37.043.012	-96.642.826
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	48.033.908	-373.058.312
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.252.742	2.677.284
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.561.213	-7.375.998
Betalt selskabsskat	-6.746.978	0
Pengestrømme fra driften	42.978.459	-377.757.026
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.304.573	-100.000
Salg af materielle anlægsaktiver	0	100.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	30.500.000
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	42.395.866	4.480.708
Modtaget udbytte	4.400	24.617
Pengestrømme fra investeringer	25.095.693	35.005.325
Betalt udbytte	-31.000.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-492.157	-778.341
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-16.921.486	282.535.585
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-1.403.803	-688.679
Pengestrømme fra finansiering	-49.817.446	281.068.565
Årets samlede pengestrømme	18.256.706	-61.683.136
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	105.359.056	167.042.192
Likvide beholdninger ved årets slutning	123.615.762	105.359.056
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	123.615.762	105.359.056
I alt	123.615.762	105.359.056

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	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	100.000	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på tilgodehavender fra salg	Andre eksterne omkostninger	0	40.890	0	0
Nedskrivninger på varebeholdninger (ikke normale)	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	-3.262.000	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	42.395.866	8.870.183
I alt		0	-3.121.110	42.395.866	8.870.183

2. Personaleomkostninger

Lønninger	20.597.985	17.312.842	20.597.985	17.312.842
Pensioner	1.671.804	1.425.517	1.671.804	1.425.517
Andre omkostninger til social sikring	76.360	76.300	76.360	76.300
Andre personaleomkostninger	964.602	659.961	964.602	659.961
I alt	23.310.751	19.474.620	23.310.751	19.474.620

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	22	19	22	19
--	----	----	----	----

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	3.410.842	3.080.766	3.410.842	3.080.766
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.920.687	12.333.842
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	42.395.866	8.870.183
I alt	0	0	55.316.553	21.204.025

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.862.154	31.685.358	7.796.492	31.791.609
---	-----------	------------	-----------	------------

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.917.564	2.600.569	5.824.762	4.800.477
Renteindtægter fra associerede virksomheder	157.053	76.715	0	0
Øvrige finansielle indtægter	178.125	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	335.178	76.715	0	0
I alt	3.252.742	2.677.284	5.824.762	4.800.477

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	14.429	145.431	710.295	409.754
Renteomkostninger i øvrigt	915.942	0	838.185	0
Øvrige finansielle omkostninger	630.842	7.230.567	112.743	6.722.726
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.546.784	7.230.567	950.928	6.722.726
I alt	1.561.213	7.375.998	1.661.223	7.132.480

7. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.125.540	7.583.552	7.710.622	0
Årets regulering af udskudt skat	-16.293.120	8.561.068	-6.109.425	-3.764.910
Regulering af skat fra tidligere år	1.274.136	-7.909.626	5.968.143	-2.560.154
I alt	-5.893.444	8.234.994	7.569.340	-6.325.064

8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	25.650.864	5.907.879
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000.000	31.000.000	54.000.000	31.000.000
Minoritetsinteresser	238.720	2.634.745	0	0
Overført resultat	308.691	19.233.824	-25.342.173	13.325.945
I alt	54.547.411	52.868.569	54.308.691	50.233.824

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	14.270.154	2.523.389	1.674.764
Tilgang i året	17.284.516	0	20.057
Kostpris pr. 31.12.21	31.554.670	2.523.389	1.694.821
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-2.135.998	-1.312.679
Afskrivninger i året	0	-378.327	-151.460
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-2.514.325	-1.464.139
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	30.169.846	0	0
Dagsværdireguleringer i året	1.525.484	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	31.695.330	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	63.250.000	9.064	230.682
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	2.523.389	1.674.764
Tilgang i året	0	0	20.057
Kostpris pr. 31.12.21	0	2.523.389	1.694.821
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-2.135.998	-1.312.679
Afskrivninger i året	0	-378.327	-151.460
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-2.514.325	-1.464.139
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	9.064	230.682

10. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	0	20.642.850
Kostpris pr. 31.12.21	0	20.642.850
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	27.576
Årets resultat fra kapitalandele	0	7.862.154
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-4.400
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	7.885.330
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	69
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	69
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	28.528.249
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.21	37.959.764	20.025.000
Afgang i året	-2.297.605	0
Kostpris pr. 31.12.21	35.662.159	20.025.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	32.636.206	0
Årets resultat fra kapitalandele	25.373.166	7.586.598
Udbytte relateret til kapitalandele	-8.997.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	49.012.372	7.586.598
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-6.271.358	-209.894
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.668.007	0
Årets resultat fra kapitalandele	-12.452.479	209.894
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.262.676	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-13.793.154	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	70.881.377	27.611.598
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

10. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
ASX 9000 K/S, Aalborg	100%
ASX 2021 ApS, Aalborg	100%
ASX 2021 Holding ApS, 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 Høje Taastrup A03 K/S, Aalborg	100%
Calum Høje Taastrup A04 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, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej 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%
Komplementarselskabet af 2018 ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg	100%
Møntmestervej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%

10. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
PH Park ApS, Aalborg	90%
PH Park Holding ApS, Aalborg	90%
PH Park Premium K/S, Aalborg	90%
PH Park 1 ApS under frivillig likvidation, Aalborg	90%
PH Park 3 ApS under frivillig likvidation, Aalborg	90%
PH Park 4 ApS, Aalborg	90%
P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Rentemestervej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	100%
Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg	100%
Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg	100%

10. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50,0%
Calum Centrum K/S, Aalborg	0,1%
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50,0%
Calum Falkevej K/S, Aalborg	0,1%
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	0,1%
Calum Gug K/S, Aalborg	0,1%
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	0,1%
Calum Oasen K/S, Aalborg	0,1%
Calum Plaza K/S, Aalborg	0,1%
Calum Plaza Erhverv, Aalborg	0,1%
Calum Værløse K/S, Aalborg	50,0%
Calum Ågades Passage K/S, Aalborg	0,1%
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50,0%
Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg	50,0%
Møntmestervej K/S, Aalborg	100,0%
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	0,1%
Værløse Grunde ApS, Aalborg	50,0%
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100,0%
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	0,1%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

11. Varebeholdninger

Varebeholdninger indregnes til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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	338.208.730	403.483.818	0	0
Øvrige projekter	83.584.630	107.098.483	534.399	110.000
I alt	421.793.360	510.582.301	534.399	110.000

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.

Årets renter indregnet i kostprisen	5.966.905	5.394.912	0	0
-------------------------------------	-----------	-----------	---	---

12. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	0	20.203.404	0	0
---------------------------------	---	------------	---	---

13. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger udgør i alt t.DKK 123.616, hvoraf t.DKK 11.595 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 112.021.

Moderselskabets likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 2.257, 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	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

15. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	2.670.043	35.298	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	238.720	2.634.745	0	0
I alt	2.908.763	2.670.043	0	0

16. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.21	-13.864.182	-5.303.114	-4.727.098	-8.492.008
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	16.293.120	-8.561.068	6.109.425	3.764.910
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.21	2.428.938	-13.864.182	1.382.327	-4.727.098

Selskabet har pr. 31.12.21 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 2.429, som primært kan henføres til beskattede skattemæssige avancer ved salg af projekter, der endnu ikke er realiseret regnskabsmæssigt.

17. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirk- somheder	Hensættelse vedrørende associerede virksomheder	Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.21	0	799	7.073.370	
Anvendt i året	0	0	-6.850.000	
Hensat i året	0	69	100.000	
Forpligtelser pr. 31.12.21	0	868	323.370	
Modervirksomhed:				
Forpligtelser pr. 01.01.21	19.872.520	0	0	
Hensat i året	3.262.676	0	0	
Forpligtelser pr. 31.12.21	23.135.196	0	0	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	150.000	150.000	0	0
Kortfristede forpligtelser	174.238	6.924.169	23.135.196	19.872.520
I alt	324.238	7.074.169	23.135.196	19.872.520

18. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	701.984	10.801.868	14.155.798	14.839.259
Deposita	0	269.061	269.061	77.757
Anden gæld	0	0	0	1.403.803
I alt	701.984	11.070.929	14.424.859	16.320.819
Modervirksomhed:				
Anden gæld	0	0	0	1.403.803
I alt	0	0	0	1.403.803

19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.21	63.250.000	63.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.525.484	1.525.484

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 3.179 for erhvervsarealer og et afkastkrav på hhv. 5,5,% og 5,7-8,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udleningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af ejendommens erhvervsarealer svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.640. P-anlægsarealer er ikke fuldt udlejet, hvorfor der er anvendt en forventet lejeindtægt på t.DKK 840. 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 investerings-ejendomme.

20. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1 - 4 måneder, i alt t.DKK 356. 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, i alt t.DKK 191.

Modervirksomhed:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 1 - 4 måneder, i alt t.DKK 356. 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 191.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 260.176.

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 49.495. Selskabet har indbetalt t.DKK 44.500 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 4.995.

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.

20. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.21 på t.DKK 184.918 samt yderligere tilføje op til t.DKK 38.825.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.302, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.251.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 11.006, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.840.

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 781.850, men udnytter kun en del heraf. Der er givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 385.615 og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.410, i alt for t.DKK 404.025, til sikkerhed for egen glæd til kreditinstitutter, t.DKK 370.256. samt tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter, t.DKK 19.406.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 182, 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 1.600, til sikkerhed for dattervirksomheders, koncernforbundne parters og tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 201.057. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 28.961.

Modervirksomhed:

Selskabet har givet pant i anpartar, nom. t.DKK 1.000, til sikkerhed for dattervirksomheders og koncernforbundne parters gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 0.

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse	
Calum Capital A/S, Aalborg	Kapitalejer	
	Koncern	Modervirk-somhed
	31.12.21	31.12.21
	DKK	DKK
Mellemværender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.008.184	190.122.533
Gæld til tilknyttede virksomheder	-4.728.819	-28.402.380

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. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

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

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-4.550.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	529.787	715.329
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	3.262.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.525.484	-6.822.930
Andre driftsomkostninger	0	6.223.858
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-7.862.154	-31.685.358
Finansielle indtægter	-3.252.742	-2.677.284
Finansielle omkostninger	1.561.213	7.375.998
Skat af årets resultat	-5.893.445	8.234.995
Øvrige reguleringer	-3.211.795	-12.181.389
I alt	-19.654.620	-32.104.781

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 allokeres 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 salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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, procent
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

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

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

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

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgettede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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