

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 47 42 69

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.04.20

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 27

Selskabet

Calum Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 47 42 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum
Jesper Korsbæk Jensen

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Calum Ejendomsinvest 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2020

Direktionen

Henrik Calum

Jesper Korsbæk Jensen

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Til kapitalejeren i Calum Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 3. april 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	21.447	20.960	20.943	20.808	11.180
Indeks	192	187	187	186	100
Bruttoresultat	18.302	16.382	15.623	11.432	8.275
Indeks	221	198	189	138	100
Resultat af primær drift	18.099	15.347	17.147	9.873	6.141
Indeks	295	250	279	161	100
Finansielle poster i alt	-5.652	-2.792	-7.321	-4.011	-512
Indeks	1.104	545	1.430	783	100
Resultat før skat	12.447	12.555	9.826	5.862	5.230
Indeks	238	240	188	112	100
Årets resultat	9.470	9.948	7.673	8.243	5.608
Indeks	169	177	137	147	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	396.595	374.885	382.381	370.196	253.597
Indeks	156	148	151	146	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.708	9.947	3.007	2.032	32.642
Indeks	36	30	9	6	100
Egenkapital	129.032	119.562	111.598	103.516	54.861
Indeks	235	218	203	189	100
Likvide beholdninger	19.789	3.169	14.126	2.098	44.957
Indeks	44	7	31	5	100

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	8%	9%	7%	10%	11%
Afkast af investeret kapital	8%	7%	7%	5%	3%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	34%	32%	30%	28%	26%
Investeringsjendommens belåningsgrad	60%	58%	62%	54%	77%

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger, bortset fra nøgletallene egenkapitalandele 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 immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver - likvider}}$
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

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, der er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdierne er opgjort på baggrund af forventede nettlejer og afkastprocenter i intervallet 3,71 - 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 9.469.953 mod DKK 9.947.505 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 129.032.003.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici*Finansielle risici*

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

Renterisici

Koncernens langfristede gældsforpligtelser består primært af gæld til realkreditinstitutter i form af fastforrentede 20 og 30 årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
	18.302.206	16.382.081	-55.054	-42.743
	16.805.121	14.884.996	-55.054	-42.743
	18.098.978	15.346.730	-55.054	-42.743
1				
	0	0	8.995.944	9.008.361
2	0	2.976.257	1.360.780	1.327.520
3	-5.651.669	-5.768.013	-232.489	-330.749
	-5.651.669	-2.791.756	10.124.235	10.005.132
	12.447.309	12.554.974	10.069.181	9.962.389
4	-2.977.356	-2.607.469	-997.672	-728.894
	9.469.953	9.947.505	9.071.509	9.233.495

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	8.207.515	7.288.094
Minoritetsinteresser	398.444	714.010	0	0
Overført resultat	9.071.509	9.233.495	863.994	1.945.401
I alt	9.469.953	9.947.505	9.071.509	9.233.495

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	368.744.386	362.091.223	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.235.915	8.733.000	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	375.980.301	370.824.223	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	88.357.517	79.543.661
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	88.357.517	79.543.661
	Anlægsaktiver i alt	375.980.301	370.824.223	88.357.517	79.543.661
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	806.711	839.840	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	31.351.510	40.292.735
	Andre tilgodehavender	18.361	51.975	13.561	10.513
	Tilgodehavender i alt	825.072	891.815	31.365.071	40.303.248
7	Likvide beholdninger	19.789.421	3.168.991	12.276.522	249.111
	Omsætningsaktiver i alt	20.614.493	4.060.806	43.641.593	40.552.359
	Aktiver i alt	396.594.794	374.885.029	131.999.110	120.096.020

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	63.540.565	55.333.050
	Overført resultat	77.517.752	68.446.243	13.977.187	13.113.193
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	127.517.752	118.446.243	127.517.752	118.446.243
8	Minoritetsinteresser	1.514.251	1.115.807	0	0
	Egenkapital i alt	129.032.003	119.562.050	127.517.752	118.446.243
9	Hensættelser til udskudt skat	26.108.053	23.840.753	789.188	446.649
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	788.430	0
	Hensatte forpligtelser i alt	26.108.053	23.840.753	1.577.618	446.649
10	Gæld til realkreditinstitutter	213.900.684	204.654.349	0	0
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	674.607	524.695	0	0
10	Deposita	2.098.811	1.884.045	0	0
10	Anden gæld	10.232.175	13.097.814	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	226.906.277	220.160.903	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.232.179	7.916.270	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	849	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	925.240	2.615.101	36.563	52.564
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.222.578	433.519	2.212.044	433.519
	Selskabsskat	0	0	655.133	717.045
	Anden gæld	1.763.990	307.784	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.404.474	47.800	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.548.461	11.321.323	2.903.740	1.203.128
	Gældsforpligtelser i alt	241.454.738	231.482.226	2.903.740	1.203.128
	Passiver i alt	396.594.794	374.885.029	131.999.110	120.096.020

- 11 Eventualforpligtelser
 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 13 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	50.000.000	0	61.232.692	111.232.692	365.758	111.598.450
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-2.668.261	-2.668.261	36.039	-2.632.222
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	648.317	648.317	0	648.317
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.233.495	9.233.495	714.010	9.947.505
Saldo pr. 31.12.18	50.000.000	0	68.446.243	118.446.243	1.115.807	119.562.050
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	50.000.000	0	68.446.243	118.446.243	1.115.807	119.562.050
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.071.509	9.071.509	398.444	9.469.953
Saldo pr. 31.12.19	50.000.000	0	77.517.752	127.517.752	1.514.251	129.032.003
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	50.000.000	48.044.956	13.187.736	111.232.692	0	111.232.692
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-2.019.944	-2.019.944	0	-2.019.944
Forslag til resultatdisponering	0	7.288.094	1.945.401	9.233.495	0	9.233.495
Saldo pr. 31.12.18	50.000.000	55.333.050	13.113.193	118.446.243	0	118.446.243
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	50.000.000	55.333.050	13.113.193	118.446.243	0	118.446.243
Forslag til resultatdisponering	0	8.207.515	863.994	9.071.509	0	9.071.509
Saldo pr. 31.12.19	50.000.000	63.540.565	13.977.187	127.517.752	0	127.517.752

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.995.944	9.028.400
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	-20.039
I alt	0	0	8.995.944	9.008.361

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	221.178	1.360.780	1.327.520
Øvrige finansielle indtægter	0	2.755.079	0	0
I alt	0	2.976.257	1.360.780	1.327.520

Øvrige finansielle indtægter består af gevinst ved indfrielse af rentecap.

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	229.003	0	229.003	0
Renteomkostninger i øvrigt	5.266.148	5.738.554	3.486	330.749
Øvrige finansielle omkostninger	156.518	29.459	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.422.666	5.768.013	3.486	330.749
I alt	5.651.669	5.768.013	232.489	330.749

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	0	655.133	717.045
Årets regulering af udskudt skat	2.267.300	2.233.524	342.539	11.849
Regulering af skat fra tidligere år	710.056	373.945	0	0
I alt	2.977.356	2.607.469	997.672	728.894

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	349.644.844	14.970.854
Tilgang i året	11.708.168	0
Afgang i året	-7.184.000	0
Kostpris pr. 31.12.19	354.169.012	14.970.854
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-6.237.854
Afskrivninger i året	0	-1.497.085
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-7.734.939
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	13.325.517	0
Dagsværdireguleringer i året	1.293.857	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-44.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	14.575.374	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	368.744.386	7.235.915
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	3.739.590	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, som for koncernens investeringsejendomme i året ligger i intervallet 3,71% - 8% og med et gennemsnitligt afkastkrav på 5%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på de fleste af ejendommens samlede arealer og på disse er lejeindtægterne fastsat på baggrund af budgetter. For ikke udlejede arealer er der anvendt forventede lejeindtægter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	23.240.092
Kostpris pr. 31.12.19	23.240.092
Opskrivninger pr. 01.01.19	55.333.051
Årets resultat fra kapitalandele	8.995.944
Opskrivninger pr. 31.12.19	64.328.995
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	970.518
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	-182.088
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	788.430
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	88.357.517
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100,0%
Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg	100,0%
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	72,3%
Calum Plaza K/S, Aalborg	99,9%
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	99,9%
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	99,9%

7. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 2.384, som er deponeret af køber af en lejlighed. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
8. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser, primo	1.115.807	365.758	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	36.039	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	398.444	714.010	0	0
I alt	1.514.251	1.115.807	0	0

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	23.840.753	22.190.529	446.649	434.800
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.267.300	2.233.524	342.539	11.849
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	-583.300	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.19	26.108.053	23.840.753	789.188	446.649

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	6.875.910	189.539.498	220.776.594	210.596.376
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	674.607	674.607	524.695
Deposita	0	2.098.811	2.098.811	1.884.045
Anden gæld	2.356.269	2.844.571	12.588.444	15.072.057
I alt	9.232.179	195.157.487	236.138.456	228.077.173

11. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret til t.DKK 226.652. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 226.652.

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 tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 1.860. Selskabet har indbetalt t.DKK 0 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 1.860.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.19 på t.DKK 30.563 samt yderligere tilføre op til t.DKK 2.000.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 226.652, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 368.744.

Til sikkerhed for Grundejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 585.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 75.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 189.187. Ejerpantebrevene henligger i koncernens besiddelse.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

13. Nærtstående parter

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

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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

Andre driftsindtægter

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Investeringsjendomme afskrives ikke.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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.

14. 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 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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 nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

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.

14. 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.