

# Calum Falkevej K/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 36 42 08 39

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.06.22

Cato Peter M. Barslund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Calum Falkevej K/S  
Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 36 42 08 39  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Calum

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Calum Falkevej K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2022

**Bestyrelsen**

Henrik Calum

## Til ejeren i Calum Falkevej K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Calum Falkevej K/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 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

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse, salg og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 3,0.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 13.931.840 mod DKK 12.706.902 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.639.311.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.615.934</b>	<b>2.545.106</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.820.000	11.505.787
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>15.435.934</b>	<b>14.050.893</b>
1	Finansielle indtægter	0	52.533
2	Finansielle omkostninger	-1.504.094	-1.396.524
	<b>Resultat før skat</b>	<b>13.931.840</b>	<b>12.706.902</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>13.931.840</b>	<b>12.706.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	13.931.840	12.706.902
	<b>I alt</b>	<b>13.931.840</b>	<b>12.706.902</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	97.670.000	84.850.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>97.670.000</b>	<b>84.850.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>97.670.000</b>	<b>84.850.000</b>
	Andre tilgodehavender	95.614	1.343
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>95.614</b>	<b>1.343</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>39.787</b>	<b>98.995</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>135.401</b>	<b>100.338</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>97.805.401</b>	<b>84.950.338</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	31.639.311	17.707.471
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.639.311</b>	<b>17.707.471</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	51.318.022	52.885.135
5	Modtagne forudbetalinger fra kunder	288.251	275.540
5	Deposita	927.828	806.219
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.534.101</b>	<b>53.966.894</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.595.387	1.571.812
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	141.713
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.544	26.434
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.913.175	11.388.831
	Anden gæld	119.883	147.183
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.631.989</b>	<b>13.275.973</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>66.166.090</b>	<b>67.242.867</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>97.805.401</b>	<b>84.950.338</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udlodning for regn- skabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	0	5.000.569	15.667.000	20.667.569
Betalt udbytte	0	0	-15.667.000	-15.667.000
Forslag til resultatdisponering	0	12.706.902	0	12.706.902
Saldo pr. 31.12.20	0	17.707.471	0	17.707.471
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	0	17.707.471	0	17.707.471
Forslag til resultatdisponering	0	13.931.840	0	13.931.840
Saldo pr. 31.12.21	0	31.639.311	0	31.639.311

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	52.533

## 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	324.344	183.236
Renteomkostninger i øvrigt	1.151.476	1.185.432
Øvrige finansielle omkostninger	28.274	27.856
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.179.750	1.213.288
I alt	1.504.094	1.396.524

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	53.079.841
Kostpris pr. 31.12.21	53.079.841
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	31.770.159
Dagsværdireguleringer i året	12.820.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	44.590.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	97.670.000

#### 4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 500, hvoraf t.DKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 500, hvoraf t.DKK 500 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.595.387	45.662.706	52.913.409	54.456.947
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	288.251	275.540
Deposita	0	0	927.828	806.219
I alt	1.595.387	45.662.706	54.129.488	55.538.706

#### 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	97.670.000	97.670.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.820.000	12.820.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.894 og et afkastkrav på 3,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede boligareal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.351. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 53.883, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 97.670.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 40.000 med pant i investeringsejendom, til sikkerhed for gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 97.670.

Selskabet har af ovennævnte ejerpantebreve på t.DKK 40.000, stillet sekundær pant for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 54.817.

## 9. Nærtstående parter

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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



## 10. 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 administration.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre finansielle poster

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

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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

**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**

Selskabskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som selskabskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til selskabskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt selskabskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

**10. 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.