

Calum Boligejendomme A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 91 89 74

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.19

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

Selskabet

Calum Boligejendomme A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 91 89 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Lone Felden Calum
Henrik Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Calum Boligejendomme 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. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2019

Direktionen

Henrik Calum

Bestyrelsen

Lone Felden Calum

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

Til kapitalejeren i Calum Boligejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Boligejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 29. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig 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 4,5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 4.897.887 mod DKK 952.518 for tiden 01.09.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 55.851.505.

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 udelukkende af fastforrentede 20 og 30 årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	01.09.17 31.12.17	2018	01.09.17 31.12.17	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	3.478.780	534.354	-56.087	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.823.871	426.834	0	0
	Resultat af primær drift	8.302.651	961.188	-56.087	0
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.402.628	-20.672
2	Andre finansielle indtægter	26.940	0	1.672.712	395.667
3	Andre finansielle omkostninger	-1.673.500	-591.804	-364.119	-7.088
	Resultat før skat	6.656.091	369.384	6.655.134	367.907
4	Skat af årets resultat	-1.758.204	583.134	-1.764.056	583.134
	Årets resultat	4.897.887	952.518	4.891.078	951.041

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.102.726	279.230
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.810	1.477	0	0
Overført resultat	4.891.077	951.041	-211.648	671.811
I alt	4.897.887	952.518	4.891.078	951.041

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
AKTIVER					
	Investeringsejendomme	169.934.152	41.454.956	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	169.934.152	41.454.956	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	7.858.149	2.408.371
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	7.858.149	2.408.371
	Anlægsaktiver i alt	169.934.152	41.454.956	7.858.149	2.408.371
7	Varer under fremstilling	139.662.057	69.462.679	0	0
	Varebeholdninger i alt	139.662.057	69.462.679	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	224.685	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.900.000	56.308.175	44.779.613
	Udskudt skatteaktiv	0	583.134	0	583.134
	Andre tilgodehavender	14.443.136	7.645.389	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.448.808	0	1.448.808	0
	Tilgodehavender i alt	15.891.944	12.353.208	57.756.983	45.362.747
	Likvide beholdninger	3.179.397	5.687.725	2.094.469	3.229.923
	Omsætningsaktiver i alt	158.733.398	87.503.612	59.851.452	48.592.670
	Aktiver i alt	328.667.550	128.958.568	67.709.601	51.001.041

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK	DKK	DKK
PASSIVER				
Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.381.956	279.230
Overført resultat	5.842.118	951.041	460.163	671.811
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	55.842.118	50.951.041	55.842.119	50.951.041
8 Minoritetsinteresser	9.387	2.577	0	0
Egenkapital i alt	55.851.505	50.953.618	55.842.119	50.951.041
Hensættelser til udskudt skat	1.738.583	0	1.744.435	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.738.583	0	1.744.435	0
9 Gæld til realkreditinstitutter	120.644.226	37.511.550	0	0
9 Deposita	2.296.600	0	0	0
9 Anden gæld	19.377.545	6.663.403	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	142.318.371	44.174.953	0	0
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.514.283	1.118.787	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	100.936.585	21.706.578	1.307	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.175	179.748	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.386.466	9.012.939	1.373.812	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.747.929	957.617	8.747.928	50.000
Anden gæld	2.073.653	854.328	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	128.759.091	33.829.997	10.123.047	50.000
Gældsforpligtelser i alt	271.077.462	78.004.950	10.123.047	50.000
Passiver i alt	328.667.550	128.958.568	67.709.601	51.001.041

- 10 Eventualforpligtelser
 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 12 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
-------------	----------------------	---	----------------------	--	---------------------------	----------------------

Koncern:

Egenkapitalopgørelse for 01.09.17 -
31.12.17

Saldo pr. 01.09.17	0	0	0	0	1.100	1.100
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000.000	0	0	50.000.000	0	50.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	951.041	951.041	1.477	952.518
Saldo pr. 31.12.17	50.000.000	0	951.041	50.951.041	2.577	50.953.618

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 -
31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	50.000.000	0	951.041	50.951.041	2.577	50.953.618
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.891.077	4.891.077	6.810	4.897.887
Saldo pr. 31.12.18	50.000.000	0	5.842.118	55.842.118	9.387	55.851.505

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.09.17 -
31.12.17

Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000.000	0	0	50.000.000	0	50.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	279.230	671.811	951.041	0	951.041
Saldo pr. 31.12.17	50.000.000	279.230	671.811	50.951.041	0	50.951.041

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 -
31.12.18

Saldo pr. 01.01.18	50.000.000	279.230	671.811	50.951.041	0	50.951.041
Forslag til resultatdisponering	0	5.102.726	-211.648	4.891.078	0	4.891.078
Saldo pr. 31.12.18	50.000.000	5.381.956	460.163	55.842.119	0	55.842.119

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	01.09.17 31.12.17 DKK	2018 DKK	01.09.17 31.12.17 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.402.628	-20.672
2. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.672.712	395.667
Øvrige finansielle indtægter	26.940	0	0	0
I alt	26.940	0	1.672.712	395.667
3. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	358.441	0	358.441	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.273.459	514.993	5.678	7.088
Øvrige finansielle omkostninger	41.600	76.811	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.315.059	591.804	5.678	7.088
I alt	1.673.500	591.804	364.119	7.088
4. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	1.755.452	-583.134	1.761.304	-583.134
Regulering af skat fra tidligere år	2.752	0	2.752	0
I alt	1.758.204	-583.134	1.764.056	-583.134

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.18	41.028.122
Tilgang i året	123.655.325
Kostpris pr. 31.12.18	164.683.447
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	426.834
Dagsværdireguleringer i året	4.823.871
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	5.250.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	169.934.152

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 7.646 og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede boligareal på 7.428 m² svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 8.445. For ikke udlejede erhvervsarealer på 645 m² er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 1.000 pr. m². 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.18	2.345.002
Tilgang i året	50.000
Kostpris pr. 31.12.18	2.395.002
Opskrivninger pr. 01.01.18	-20.672
Årets resultat fra kapitalandele	5.402.628
Opskrivninger pr. 31.12.18	5.381.956
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	81.191
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	81.191
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	7.858.149
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg	99,9%
Calum Falkevej K/S, Aalbrog	99,9%
Calum Gug K/S, Aalborg	99,9%
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	99,9%
Calum Oasen Vest ApS, Aalborg	100,0%
Calum Oasen Øst ApS, Aalborg	100,0%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

7. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	2.056.728	3.636.085	0	0
--	-----------	-----------	---	---

8. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser, primo	2.577	1.100	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.810	1.477	0	0
I alt	9.387	2.577	0	0

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	0	118.529.000	120.644.226	37.893.614
Deposita	0	2.296.600	2.296.600	0
Anden gæld	2.514.283	9.320.413	21.891.828	7.400.126
I alt	2.514.283	130.146.013	144.832.654	45.293.740

10. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 125.000. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 75.476.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Calum Capital A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af datterselskaber med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.18 på t.dkk 56.390 samt yderligere tilføje op t.dkk 1.500.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 120.644, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 169.935 samt i varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 78.264.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 134.338, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 103.900 samt varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 61.031. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 120.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.338 henligger i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for Den overordnede Grundjerforening på Eternitten, Aalborg er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 38.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 3.855.

12. Nærtstående parter

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

13. 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

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

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.