

# Calum Boligejendomme A/S

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

## 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 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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 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

**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 01.01.19 - 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	01.09.17 31.12.17
--	------	------	----------------------

---

*Resultat*

Bruttoresultat	28.029	3.479	534
Indeks	5.249	651	100
<hr/>			
Resultat af primær drift	63.829	8.303	961
Indeks	6.642	864	100
<hr/>			
Finansielle poster i alt	-2.990	-1.647	-592
Indeks	505	278	100
<hr/>			
Resultat før skat	60.839	6.656	369
Indeks	16.488	1.804	100
<hr/>			
Årets resultat	47.153	4.898	953
Indeks	4.948	514	100

*Balance*

Samlede aktiver	409.381	328.668	128.959
Indeks	317	255	100
<hr/>			
Investeringer i materielle anlægsaktiver	186.145	123.655	41.028
Indeks	454	301	100
<hr/>			
Egenkapital	103.001	55.852	50.954
Indeks	202	110	100
<hr/>			
Likvide beholdninger	32.641	3.179	5.688
Indeks	574	56	100



## Nøgletal

	2019	2018	01.09.17 31.12.17
<i>Rentabilitet</i>			
Egenkapitalens forrentning	59%	9%	4%
Afkast af investeret kapital	22%	3%	1%
<i>Soliditet</i>			
Egenkapitalandel	27%	17%	41%
Investeringsjendommens belåningsgrad	72%	72%	93%

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 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 mellem 4,0 og 4,5.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 47.152.827 mod DKK 4.897.887 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 103.000.509.

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 30 årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
	<b>28.028.884</b>	<b>3.478.780</b>	<b>-948.940</b>	<b>-56.087</b>
	35.800.098	4.823.871	0	0
	<b>63.828.982</b>	<b>8.302.651</b>	<b>-948.940</b>	<b>-56.087</b>
1	0	0	56.541.073	5.402.628
2	418.432	26.940	1.778.044	1.672.712
3	-3.408.228	-1.673.500	-296.694	-364.119
	<b>-2.989.796</b>	<b>-1.646.560</b>	<b>58.022.423</b>	<b>6.711.221</b>
	<b>60.839.186</b>	<b>6.656.091</b>	<b>57.073.483</b>	<b>6.655.134</b>
4	-13.686.359	-1.758.204	-9.942.250	-1.764.056
	<b>47.152.827</b>	<b>4.897.887</b>	<b>47.131.233</b>	<b>4.891.078</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	8.658.884	5.102.726
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	21.595	6.810	0	0
Overført resultat	47.131.232	4.891.077	38.472.349	-211.648
<b>I alt</b>	<b>47.152.827</b>	<b>4.897.887</b>	<b>47.131.233</b>	<b>4.891.078</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Investeringsejendomme	348.878.236	169.934.152	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.500	0	0	0
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>349.010.736</b>	<b>169.934.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	40.112.129	7.858.149
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.112.129</b>	<b>7.858.149</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>349.010.736</b>	<b>169.934.152</b>	<b>40.112.129</b>	<b>7.858.149</b>
7	Varer under fremstilling	27.590.867	139.662.057	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>27.590.867</b>	<b>139.662.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.793	0	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	54.257.268	56.308.175
	Andre tilgodehavender	118.810	14.443.136	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.448.808	0	1.448.808
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>137.603</b>	<b>15.891.944</b>	<b>54.257.268</b>	<b>57.756.983</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.641.368</b>	<b>3.179.397</b>	<b>30.147.835</b>	<b>2.094.469</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.369.838</b>	<b>158.733.398</b>	<b>84.405.103</b>	<b>59.851.452</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>409.380.574</b>	<b>328.667.550</b>	<b>124.517.232</b>	<b>67.709.601</b>

Note	<b>PASSIVER</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	
	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	14.040.840	5.381.956
	Overført resultat	52.973.352	5.842.119	38.932.512	460.163
	<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>	<b>102.973.352</b>	<b>55.842.119</b>	<b>102.973.352</b>	<b>55.842.119</b>
8	Minoritetsinteresser	27.157	9.387	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>103.000.509</b>	<b>55.851.506</b>	<b>102.973.352</b>	<b>55.842.119</b>
	Hensættelser til udskudt skat	13.735.673	1.738.583	9.496.512	1.744.435
9	Andre hensatte forpligtelser	2.615.000	0	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.350.673</b>	<b>1.738.583</b>	<b>9.496.512</b>	<b>1.744.435</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	247.432.983	120.644.226	0	0
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.099.116	0	0	0
10	Deposita	4.176.860	2.296.600	0	0
10	Anden gæld	15.998.041	19.377.545	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>268.707.000</b>	<b>142.318.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.994.203	2.514.283	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	922.198	100.936.585	0	1.307
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	340.466	100.175	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.619.427	14.386.471	17.750	1.373.812
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.044.699	8.747.929	5.468.570	8.747.928
	Selskabsskat	4.560.922	0	4.560.922	0
	Anden gæld	4.840.477	2.073.647	2.000.126	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.322.392</b>	<b>128.759.090</b>	<b>12.047.368</b>	<b>10.123.047</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>290.029.392</b>	<b>271.077.461</b>	<b>12.047.368</b>	<b>10.123.047</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>409.380.574</b>	<b>328.667.550</b>	<b>124.517.232</b>	<b>67.709.601</b>

- 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	951.042	50.951.042	2.577	50.953.619
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	5.842.119	55.842.119	9.387	55.851.506
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	50.000.000	0	5.842.120	55.842.120	9.387	55.851.507
Nettoeffekt ved virksomhedssalg	0	0	0	0	-3.825	-3.825
Korrigeret saldo pr. 01.01.19	50.000.000	0	5.842.120	55.842.120	5.562	55.847.682
Forslag til resultatdisponering	0	0	47.131.232	47.131.232	21.595	47.152.827
Saldo pr. 31.12.19	50.000.000	0	52.973.352	102.973.352	27.157	103.000.509
Modervirksomhed:						
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	50.000.000	5.381.956	460.163	55.842.119	0	55.842.119
Forslag til resultatdisponering	0	8.658.884	38.472.349	47.131.233	0	47.131.233
Saldo pr. 31.12.19	50.000.000	14.040.840	38.932.512	102.973.352	0	102.973.352

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	36.156.149	5.402.628
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	20.384.924	0
I alt	0	0	56.541.073	5.402.628
<b>2. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	418.432	0	1.778.044	1.672.712
Øvrige finansielle indtægter	0	26.940	0	0
I alt	418.432	26.940	1.778.044	1.672.712
<b>3. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	171.781	358.441	294.757	358.441
Renteomkostninger i øvrigt	3.208.132	1.273.459	1.937	5.678
Øvrige finansielle omkostninger	28.315	41.600	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.236.447	1.315.059	1.937	5.678
I alt	3.408.228	1.673.500	296.694	364.119
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	4.560.922	0	4.560.922	0
Årets regulering af udskudt skat	11.997.090	1.755.452	7.752.077	1.761.304
Regulering af skat fra tidligere år	-2.871.653	2.752	-2.370.749	2.752
I alt	13.686.359	1.758.204	9.942.250	1.764.056

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	164.683.447	0
Tilgang i året	186.012.538	132.500
Afgang i året	-41.028.122	0
Kostpris pr. 31.12.19	309.667.863	132.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	5.250.705	0
Dagsværdireguleringer i året	35.800.098	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.840.430	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	39.210.373	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	348.878.236	132.500
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	8.020.788	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 15.333 og et afkastkrav på 4,0% og 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede boligareal på 14.208 m<sup>2</sup> svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 17.655. For ikke udlejede erhvervsarealer på 645 m<sup>2</sup> er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 1.000 pr. m<sup>2</sup>. 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 investeringsejendommene.



**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	2.395.002
Afgang i året	-1.120.000
Kostpris pr. 31.12.19	1.275.002
Opskrivninger pr. 01.01.19	5.381.956
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.700.978
Årets resultat fra kapitalandele	36.156.149
Opskrivninger pr. 31.12.19	38.837.127
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-81.191
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	81.191
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	40.112.129
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
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	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

## 7. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	1.717.145	2.056.728	0	0
--	-----------	-----------	---	---

## 8. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser, primo	9.387	2.577	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	-3.825	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	21.595	6.810	0	0
I alt	27.157	9.387	0	0

## 9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser  
forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	2.615.000	0	0	0
----------------------------	-----------	---	---	---

## 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	4.994.203	223.258.176	252.427.186	120.644.226
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.099.116	1.099.116	0
Deposita	0	4.176.860	4.176.860	2.296.600
Anden gæld	0	0	15.998.041	21.891.828
I alt	4.994.203	228.534.152	273.701.203	144.832.654

## 11. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

Modervirksomheden:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 259.554.

### *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 balance-dagen 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. 31.12.19 på t.dkk 54.257.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 258.672, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 348.878.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 130.000 der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.591 Ejerpantebrevene på i alt t.DKK 130.000 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

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 40.112.

### 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.

**14. 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, andre driftsindtægter, 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.

**14. 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 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.

**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 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	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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 -

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.

## 14. 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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Calum Boligejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### 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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi 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.