

CALUM Boligejendomme A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.22

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 30

Selskabet

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

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2022

Direktionen

Cato Peter Meulengracht Barslund

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Felden 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 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 20. juni 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15018

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	01.09.17 31.12.17
---------------	------	------	------	------	----------------------

Resultat

Bruttoresultat	19.597	10.976	28.029	3.479	534
Resultat af primær drift	80.314	37.308	63.829	8.303	961
Finansielle poster i alt	-6.137	-4.305	-2.990	-1.647	-592
Resultat før skat	74.178	33.002	60.839	6.656	369
Årets resultat	60.227	25.523	47.153	4.898	953

Balance

Samlede aktiver	794.671	641.455	409.381	328.668	128.959
Investeringer i materielle anlægsaktiver	323.506	1.323	186.145	123.655	41.028
Egenkapital	188.731	128.503	103.001	55.852	50.954
Likvide beholdninger	1.527	2.215	32.641	3.179	5.688

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:

Driften	178.063	-175.642	144.766	0	0
Investeringer	-323.506	-1.323	-143.276	0	0
Finansiering	144.755	179.079	128.869	0	0
Årets pengestrømme	-688	2.114	130.359	0	0

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	01.09.17 31.12.17
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	38%	22%	59%	9%	4%
Afkast af investeret kapital	12%	8%	22%	3%	1%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	24%	20%	25%	17%	40%
Investeringsjendommenes belåningsgrad	75%	70%	72%	72%	93%

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

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Investeringsjendommenes belåningsgrad	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringsjendomme opført under anlægsaktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 60.227.064 mod DKK 25.523.111 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 188.730.520.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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 gæld til realkreditinstitutter i form af fastforrentede 10 - 30-årige lån, hvorved renten kendes i hele lånetes løbetid.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen 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 afkastprocent i intervallet 3,00 - 4,4.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
	19.597.020	10.975.523	-189.888	-987.978
Bruttoresultat				
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.500	-26.500	0	0
	19.570.520	10.949.023	-189.888	-987.978
Resultat før dagsværdireguleringer				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60.743.941	26.358.504	0	0
	80.314.461	37.307.527	-189.888	-987.978
Resultat af primær drift				
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.719.964	30.545.980
2 Andre finansielle indtægter	1.892.469	302.042	2.555.642	2.615.591
3 Andre finansielle omkostninger	-8.029.219	-4.607.398	-504.007	-171.513
	74.177.711	33.002.171	59.581.711	32.002.080
Resultat før skat				
4 Skat af årets resultat	-13.950.647	-7.479.060	627.531	-6.507.173
	60.227.064	25.523.111	60.209.242	25.494.907
Årets resultat				

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	56.277.927	31.691.240
Minoritetsinteresser	17.823	28.204	0	0
Overført resultat	60.209.241	25.494.907	3.931.315	-6.196.333
I alt	60.227.064	25.523.111	60.209.242	25.494.907

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	760.809.999	376.560.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	79.500	106.000	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	760.889.499	376.666.000	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	134.285.009	76.614.613
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	134.285.009	76.614.613
	Anlægsaktiver i alt	760.889.499	376.666.000	134.285.009	76.614.613
	Varer under fremstilling	30.249.990	262.088.064	0	0
7	Varebeholdninger i alt	30.249.990	262.088.064	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	281.177	56.342	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.306.546	0	73.533.016	117.057.064
	Andre tilgodehavender	339.237	429.646	0	150.000
	Periodeafgrænsningsposter	77.681	0	0	0
	Tilgodehavender i alt	2.004.641	485.988	73.533.016	117.207.064
	Likvide beholdninger	1.527.308	2.215.434	520.055	26.498
	Omsætningsaktiver i alt	33.781.939	264.789.486	74.053.071	117.233.562
	Aktiver i alt	794.671.438	641.455.486	208.338.080	193.848.175

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	
	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	102.010.007	45.732.080
	Overført resultat	138.677.503	78.468.262	36.667.494	32.736.179
	Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	188.677.503	128.468.262	188.677.501	128.468.259
8	Minoritetsinteresser	53.017	35.194	0	0
	Egenkapital i alt	188.730.520	128.503.456	188.677.501	128.468.259
	Hensættelser til udskudt skat	34.627.994	22.482.913	18.501.769	15.391.050
9	Andre hensatte forpligtelser	0	2.200.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	34.627.994	24.682.913	18.501.769	15.391.050
10	Gæld til realkreditinstitutter	540.256.460	256.362.540	0	0
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	64.532.667	0	0
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.337.273	1.095.122	0	0
10	Deposita	8.958.171	4.565.836	0	0
10	Anden gæld	0	1.685.431	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	551.551.904	328.241.596	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.365.664	6.123.271	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	86.797.567	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	429.504	461.514	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.387.663	16.151.843	60.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.166	49.210.288	20.167	49.210.288
	Selskabsskat	1.816.199	836.513	1.078.643	778.578
	Anden gæld	741.824	446.525	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.761.020	160.027.521	1.158.810	49.988.866
	Gældsforpligtelser i alt	571.312.924	488.269.117	1.158.810	49.988.866
	Passiver i alt	794.671.438	641.455.486	208.338.080	193.848.175

- 11 Oplysninger om dagsværdi
 12 Eventualforpligtelser
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 14 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

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 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	50.000.000	0	52.973.355	102.973.355	27.157	103.000.512
Betalt udbytte	0	0	0	0	-20.167	-20.167
Forslag til resultatdisponering	0	0	25.494.907	25.494.907	28.204	25.523.111
Saldo pr. 31.12.20	50.000.000	0	78.468.262	128.468.262	35.194	128.503.456
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	0	78.468.262	128.468.262	35.194	128.503.456
Forslag til resultatdisponering	0	0	60.209.241	60.209.241	17.823	60.227.064
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	0	138.677.503	188.677.503	53.017	188.730.520
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	50.000.000	14.040.840	38.932.512	102.973.352	0	102.973.352
Forslag til resultatdisponering	0	31.691.240	-6.196.333	25.494.907	0	25.494.907
Saldo pr. 31.12.20	50.000.000	45.732.080	32.736.179	128.468.259	0	128.468.259
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	45.732.080	32.736.179	128.468.259	0	128.468.259
Forslag til resultatdisponering	0	56.277.927	3.931.315	60.209.242	0	60.209.242
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	102.010.007	36.667.494	188.677.501	0	188.677.501

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	60.227.064	25.523.111
15 Reguleringer	-40.630.044	-14.547.588
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	231.838.074	-234.497.197
Tilgodehavender	-1.464.446	-348.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-13.764.177	11.532.420
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-48.970.409	45.977.230
Andre hensatte forpligtelser	-2.200.000	-415.000
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	185.036.062	-166.775.409
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.892.469	302.042
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-8.029.219	-4.607.398
Betalt selskabsskat	-836.513	-4.560.922
Pengestrømme fra driften	178.062.799	-175.641.687
Køb af materielle anlægsaktiver	-323.506.059	-1.323.260
Pengestrømme fra investeringer	-323.506.059	-1.323.260
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	303.900.000	79.721.114
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-11.763.687	-6.011.375
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	119.297.139
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-151.330.234	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	5.634.486	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-1.685.431	-13.927.628
Pengestrømme fra finansiering	144.755.134	179.079.250
Årets samlede pengestrømme	-688.126	2.114.303
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	2.215.434	101.131
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.527.308	2.215.434
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.527.308	2.215.434
I alt	1.527.308	2.215.434

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	57.719.964	30.599.749
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	-53.769
I alt	0	0	57.719.964	30.545.980
2. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	1.892.469	302.042	2.555.642	2.615.591
3. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	502.452	117.267	502.452	169.799
Renteomkostninger i øvrigt	7.397.783	4.391.317	1.555	1.714
Øvrige finansielle omkostninger	128.984	98.814	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	7.526.767	4.490.131	1.555	1.714
I alt	8.029.219	4.607.398	504.007	171.513
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	1.816.199	836.513	1.078.643	778.578
Årets regulering af udskudt skat	12.145.080	8.747.240	3.110.719	5.894.538
Regulering af skat fra tidligere år	-10.632	-2.104.693	-4.816.893	-165.943
I alt	13.950.647	7.479.060	-627.531	6.507.173

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	310.991.122	132.500
Tilgang i året	323.506.059	0
Kostpris pr. 31.12.21	634.497.181	132.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-26.500
Afskrivninger i året	0	-26.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-53.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	65.568.877	0
Dagsværdireguleringer i året	60.743.941	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	126.312.818	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	760.809.999	79.500

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	32.275.002
Kostpris pr. 31.12.21	32.275.002
Opskrivninger pr. 01.01.21	44.290.043
Årets resultat fra kapitalandele	57.719.964
Opskrivninger pr. 31.12.21	102.010.007
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	49.568
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	-49.568
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	134.285.009

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Calum Falkevej K/S, Aalborg	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%
Calum Tilst ApS, Aalborg	100,0%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

7. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	0	2.179.197	0	0
-------------------------------------	---	-----------	---	---

8. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	35.194	27.157	0	0
Betalt udbytte	0	-20.167	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	17.823	28.204	0	0
I alt	53.017	35.194	0	0

**9. Andre hensatte
forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser
forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	2.200.000	0	0
----------------------------	---	-----------	---	---

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	14.365.664	480.184.044	554.622.124	262.485.811
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	64.532.667
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.337.273	2.337.273	1.095.122
Deposita	0	8.958.171	8.958.171	4.565.836
Anden gæld	0	0	0	1.685.431
I alt	14.365.664	491.479.488	565.917.568	334.364.867

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.21	760.809.999	760.809.999
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	60.743.941	60.743.941

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 30.450 og et afkastkrav på gens. 4,0%. 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 areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 36.605. 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 været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene for 2 ud af 6 ejendomme til en værdi på i alt t.DKK 223.450 svarende til 29% af den samlede dagsværdi.

12. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkredit. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkredit udgør på balancedagen t.DKK 563.078.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabs-skatte. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Calum Capital A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæftet herved for fælles momsansvar.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 3.996. Selskabet har indbetalt t.DKK 2.997 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 999.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af datter-virksomheder med et beløb svarende til tilgodehavender pr. 31.12.21 på t.DKK 73.533.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 563.078, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 760.810.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 351.500 med pant i investeringsejendomme og varebeholdninger, sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 760.810.

Koncernen har af ovennævnte ejerpantebreve på t.DKK 351.500, stillet sekundær pant for tilknyttede virksomheders og tidligere koncernforbunden virksomheds gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 473.901.

Til sikkerhed for Den overordnede Grundjerforening på Eternitten, Aalborg er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 19.

Modervirksomhed:

Ingen.

14. Nærtstående parter

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

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK

15. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	26.500	26.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-60.743.941	-26.358.504
Finansielle indtægter	-1.892.469	-302.042
Finansielle omkostninger	8.029.219	4.607.398
Skat af årets resultat	13.950.647	7.479.060
I alt	-40.630.044	-14.547.588

16. 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 kontrol.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Varebeholdninger indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris, der vurderes at være lig dagsværdien på handelstidspunktet. Det samme gør sig gældende for den tilknyttede gældsforpligtelse.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt i modervirksomhedens balance på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele. I koncernregnskabet indregnes goodwill fuldt ud uanset ejerandel i dattervirksomheden, dvs. inkl. goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andele af dattervirksomheder.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat 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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

16. 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 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

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

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

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.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for CALUM Boligejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

16. 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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.