

# Calum Boligejendomme A/S

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.21

Cato Peter M. 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**

---

Henrik Calum

---

**Bestyrelse**

---

Lone Felden Calum  
Henrik Calum  
Jakob Axel Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 28. april 2021

### 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	2020	2019	2018	01.09.17 31.12.17
<i>Resultat</i>				
Bruttoresultat	10.976	28.029	3.479	534
Indeks	2.055	5.249	651	100
Resultat af primær drift	37.308	63.829	8.303	961
Indeks	3.882	6.642	864	100
Finansielle poster i alt	-4.305	-2.990	-1.647	-592
Indeks	727	505	278	100
Resultat før skat	33.002	60.839	6.656	369
Indeks	8.944	16.488	1.804	100
Årets resultat	25.523	47.153	4.898	953
Indeks	2.678	4.948	514	100
<i>Balance</i>				
Samlede aktiver	641.455	409.381	328.668	128.959
Indeks	497	317	255	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.323	186.145	123.655	41.028
Indeks	3	454	301	100
Egenkapital	128.503	103.001	55.852	50.954
Indeks	252	202	110	100
Likvide beholdninger	2.215	32.641	3.179	5.688
Indeks	39	574	56	100
<i>Pengestrømme</i>				
Nettopengestrømme fra:				
Driften	-175.642	144.766	0	0
Investeringer	-1.323	-143.276	0	0
Finansiering	59.782	128.869	0	0
Årets pengestrømme	-117.183	130.359	0	0



## Nøgletal

	2020	2019	2018	01.09.17 31.12.17
<i>Rentabilitet</i>				
Egenkapitalens forrentning	22%	59%	9%	4%
Afkast af investeret kapital	8%	22%	3%	1%
<i>Soliditet</i>				
Egenkapitalandel	20%	25%	17%	40%
Investeringsjendommens belåningsgrad	70%	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 3,5 og 4,5.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 25.523.111 mod DKK 47.152.827 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 128.503.452.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Forventet udvikling**

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening ved udlejning af fast ejendom samt færdiggørelse af igangværende projekter.

**Finansielle risici**

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

*Renterisici*

Koncernens langfristede gældsforpligtelser består primært af gæld til realkreditinstitutter i form af fastforrentede 10 - 30 årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

Koncernens langfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter består af en committed bankfacilitet vedrørende opførelse af et byggeprojekt.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	376.560.000	348.878.236	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	106.000	132.500	0	0
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>376.666.000</b>	<b>349.010.736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	76.614.613	40.112.129
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76.614.613</b>	<b>40.112.129</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>376.666.000</b>	<b>349.010.736</b>	<b>76.614.613</b>	<b>40.112.129</b>
7	Varer under fremstilling	262.088.064	27.590.867	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>262.088.064</b>	<b>27.590.867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.342	18.793	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	117.057.064	54.257.268
	Andre tilgodehavender	429.646	118.810	150.000	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>485.988</b>	<b>137.603</b>	<b>117.207.064</b>	<b>54.257.268</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.215.434</b>	<b>32.641.368</b>	<b>26.498</b>	<b>30.147.835</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>264.789.486</b>	<b>60.369.838</b>	<b>117.233.562</b>	<b>84.405.103</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>641.455.486</b>	<b>409.380.574</b>	<b>193.848.175</b>	<b>124.517.232</b>

Note	<b>PASSIVER</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	
	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	45.732.080	14.040.840
	Overført resultat	78.468.258	52.973.351	32.736.179	38.932.512
	<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>	<b>128.468.258</b>	<b>102.973.351</b>	<b>128.468.259</b>	<b>102.973.352</b>
8	Minoritetsinteresser	35.194	27.158	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>128.503.452</b>	<b>103.000.509</b>	<b>128.468.259</b>	<b>102.973.352</b>
	Hensættelser til udskudt skat	22.482.913	13.735.673	15.391.050	9.496.512
9	Andre hensatte forpligtelser	2.200.000	2.615.000	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.682.913</b>	<b>16.350.673</b>	<b>15.391.050</b>	<b>9.496.512</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	256.362.540	247.432.983	0	0
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	64.532.667	881.533	0	0
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.095.122	1.099.116	0	0
10	Deposita	4.565.836	4.176.860	0	0
10	Anden gæld	1.685.431	15.998.041	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>328.241.596</b>	<b>269.588.533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.123.271	4.994.203	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	86.797.567	40.665	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	461.514	340.466	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.151.847	4.619.427	0	17.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.210.288	1.044.699	49.210.288	5.468.570
	Selskabsskat	836.513	4.560.922	778.578	4.560.922
	Anden gæld	446.525	4.840.477	0	2.000.126
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>160.027.525</b>	<b>20.440.859</b>	<b>49.988.866</b>	<b>12.047.368</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>488.269.121</b>	<b>290.029.392</b>	<b>49.988.866</b>	<b>12.047.368</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>641.455.486</b>	<b>409.380.574</b>	<b>193.848.175</b>	<b>124.517.232</b>

- 11 Oplysninger om dagsværdi  
 12 Eventualforpligtelser  
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 14 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 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	50.000.000	0	5.842.119	55.842.119	9.387	55.851.506
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	0	0	0	-3.825	-3.825
Korrigeret saldo pr. 01.01.19	50.000.000	0	5.842.119	55.842.119	5.562	55.847.681
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	52.973.351	102.973.351	27.157	103.000.508
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	50.000.000	0	52.973.351	102.973.351	27.157	103.000.508
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	78.468.258	128.468.258	35.194	128.503.452
Modervirksomhed:						
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
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

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>25.523.111</b>	<b>47.152.827</b>
15 Reguleringer	-14.962.588	-16.583.943
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-234.497.197	112.071.190
Tilgodehavender	-348.385	15.754.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.532.420	-9.767.044
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	45.977.230	-871.747
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>-166.775.409</b>	<b>147.755.624</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	302.042	418.432
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.607.398	-3.408.228
Betalt selskabsskat	-4.560.922	0
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-175.641.687</b>	<b>144.765.828</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.323.260	-186.145.038
Salg af materielle anlægsaktiver	0	42.868.552
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-1.323.260</b>	<b>-143.276.486</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	79.721.114	251.425.187
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-6.011.375	-122.156.510
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-13.927.628	-400.128
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>59.782.111</b>	<b>128.868.549</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-117.182.836</b>	<b>130.357.891</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	32.641.368	3.179.397
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-40.665	-100.936.585
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-84.582.133</b>	<b>32.600.703</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.215.434	32.641.368
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-86.797.567	-40.665
<b>I alt</b>	<b>-84.582.133</b>	<b>32.600.703</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	30.599.749	36.156.149
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	-53.769	20.384.924
I alt	0	0	30.545.980	56.541.073
<b>2. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	302.042	418.432	2.615.591	1.778.044
<b>3. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	117.267	171.781	169.799	294.757
Renteomkostninger i øvrigt	4.391.317	3.208.132	1.714	1.937
Øvrige finansielle omkostninger	98.814	28.315	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.490.131	3.236.447	1.714	1.937
I alt	4.607.398	3.408.228	171.513	296.694
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	836.513	4.560.922	778.578	4.560.922
Årets regulering af udskudt skat	8.747.240	11.997.090	5.894.538	7.752.077
Regulering af skat fra tidligere år	-2.104.693	-2.871.653	-165.943	-2.370.749
I alt	7.479.060	13.686.359	6.507.173	9.942.250



**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	309.667.863	132.500
Tilgang i året	1.323.260	0
Kostpris pr. 31.12.20	310.991.123	132.500
Afskrivninger i året	0	-26.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-26.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	39.210.373	0
Dagsværdireguleringer i året	26.358.504	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	65.568.877	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	376.560.000	106.000

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	1.275.002
Tilgang i året	31.000.000
Kostpris pr. 31.12.20	32.275.002
Opskrivninger pr. 01.01.20	38.837.127
Årets resultat fra kapitalandele	30.599.749
Udbytte relateret til kapitalandele	-25.146.833
Opskrivninger pr. 31.12.20	44.290.043
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	49.568
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	49.568
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	76.614.613

**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	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

**7. Varebeholdninger**

Årets renter indregnet i kostprisen	2.179.197	1.717.145	0	0
-------------------------------------	-----------	-----------	---	---

**8. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	27.157	9.388	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	-3.825	0	0
Betalt udbytte	-20.167	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	28.204	21.595	0	0
I alt	35.194	27.158	0	0

**9. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	2.200.000	2.615.000	0	0
----------------------------	-----------	-----------	---	---

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	6.123.271	75.230.000	262.485.811	252.427.186
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	64.532.667	881.533
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.095.122	1.095.122	1.099.116
Deposita	0	4.565.836	4.565.836	4.176.860
Anden gæld	0	0	1.685.431	15.998.041
I alt	6.123.271	80.890.958	334.364.867	274.582.736

**11. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.20	376.560.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	26.358.504

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 15.082 og et afkastkrav på 3,5% og 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 14.848 m<sup>2</sup> svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 18.064. 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.

## 12. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

Modervirksomhed:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkredit og kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkredit udgør på balancedagen t.DKK 268.969 og kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 108.671.

### *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 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 dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavender pr. 31.12.20 på t.DKK 70.060.

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 268.969, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 376.560.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 155.000 der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 233.488. Ejerpantebrevene på i alt t.DKK 155.000 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 151.609.

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

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 95.000 med pant i varebeholdninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 189.650. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 81.593.

**13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværender med kreditinstitut er der givet pant i kapitalandele i tilknyttet virksomhed. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 2.025.

**14. Nærtstående parter**

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

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
<b>15. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	0	-75.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	26.500	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-26.358.504	-35.800.098
Finansielle indtægter	-302.042	-418.432
Finansielle omkostninger	4.607.398	3.408.228
Skat af årets resultat	7.479.060	13.686.359
Øvrige reguleringer	-415.000	2.615.000
I alt	-14.962.588	-16.583.943

## 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, andre driftsindtægter 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.

**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.

**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.



**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**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***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.

*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.

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

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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

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

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

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

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.