

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 47 42 69

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.05.23

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 Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 47 42 69
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 01.01.22 - 31.12.22 for Calum Ejendomsinvest 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2023

Direktionen

Cato Peter Meulengracht Barslund

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Til kapitalejeren i Calum Ejendomsinvest A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 4. maj 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
---------------	------	------	------	------	------

Resultat

Bruttoresultat	19.784	19.746	18.206	18.302	16.382
Indeks	121	121	111	112	100
Resultat af primær drift	26.489	42.417	37.051	18.099	15.347
Indeks	173	276	241	118	100
Finansielle poster i alt	-4.194	-4.278	-4.165	-5.652	-2.792
Indeks	150	153	149	202	100
Resultat før skat	22.295	38.139	32.886	12.447	12.555
Indeks	178	304	262	99	100
Årets resultat	19.553	35.697	25.830	9.470	9.948
Indeks	197	359	260	95	100

Balance

Samlede aktiver	501.354	492.303	468.758	396.595	374.885
Indeks	134	131	125	106	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	4.845	58.427	11.708	9.947
Indeks	-	49	587	118	100
Egenkapital	209.706	190.323	154.737	129.032	119.562
Indeks	175	159	129	108	100
Likvide beholdninger	11.513	13.253	5.630	19.789	3.169
Indeks	363	418	178	624	100

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	9.492	21.972	1.602	12.041	0
Investeringer	0	-245	-55.466	-3.337	0
Finansiering	-11.232	-14.104	39.704	7.918	0
Årets pengestrømme	-1.740	7.623	-14.160	16.622	0

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	10%	21%	18%	8%	9%
Afkast af investeret kapital	11%	16%	14%	8%	7%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	42%	39%	33%	34%	32%
Investeringsjendommens belåningsgrad	51%	54%	59%	60%	58%

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger, bortset fra nøgletalene 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 goodwill.
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, der er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdierne er opgjort på baggrund af forventede nettolejer og afkastprocenter i intervallet 3,35 - 7,15.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 19.552.798 mod DKK 35.696.638 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 209.705.929.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

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

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
	19.784.079	19.745.540	-128.348	-167.765
2 Personaleomkostninger	0	-800	0	0
	19.784.079	19.744.740	-128.348	-167.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægs-aktiver	-1.497.085	-1.497.085	0	0
	18.286.994	18.247.655	-128.348	-167.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.202.085	24.169.008	0	0
	26.489.079	42.416.663	-128.348	-167.765
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	18.654.591	34.684.851
4 Andre finansielle indtægter	348.293	457.708	1.333.962	1.272.285
5 Andre finansielle omkostninger	-4.541.913	-4.735.668	-98.036	-83.494
	22.295.459	38.138.703	19.762.169	35.705.877
6 Skat af årets resultat	-2.742.661	-2.442.065	-1.170.624	-1.709.679
	19.552.798	35.696.638	18.591.545	33.996.198

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	23.688.064	15.218.847
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	15.000.000	0
Minoritetsinteresser	961.253	1.700.440	0	0
Overført resultat	18.591.545	33.996.198	-20.096.519	18.777.351
I alt	19.552.798	35.696.638	18.591.545	33.996.198

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Investeringsejendomme	477.845.336	469.643.251	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.744.660	4.241.745	0	0
7	Materielle anlægsaktiver i alt	480.589.996	473.884.996	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	163.347.459	149.122.668
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	163.347.459	149.122.668
	Anlægsaktiver i alt	480.589.996	473.884.996	163.347.459	149.122.668
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	990.018	1.871.518	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.242.767	3.197.206	41.295.845	37.054.988
	Andre tilgodehavender	18.894	90.453	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.862	0	0
	Tilgodehavender i alt	9.251.679	5.165.039	41.295.845	37.054.988
	Likvide beholdninger	11.512.788	13.253.069	8.193.485	9.526.621
	Omsætningsaktiver i alt	20.764.467	18.418.108	49.489.330	46.581.609
	Aktiver i alt	501.354.463	492.303.104	212.836.789	195.704.277

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	134.673.566	110.985.502
	Overført resultat	154.498.962	135.907.417	4.825.396	24.921.915
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	15.000.000	0
	Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	204.498.962	185.907.417	204.498.962	185.907.417
9	Minoritetsinteresser	5.206.967	4.415.914	0	0
	Egenkapital i alt	209.705.929	190.323.331	204.498.962	185.907.417
10	Hensættelser til udskudt skat	35.799.364	32.970.117	5.137.451	4.850.917
	Hensatte forpligtelser i alt	35.799.364	32.970.117	5.137.451	4.850.917
11	Gæld til realkreditinstitutter	233.073.264	242.329.561	0	0
11	Modtagne forudbetalinger fra kunder	609.652	620.236	0	0
11	Deposita	2.590.114	2.563.131	0	0
11	Anden gæld	4.182.099	5.901.659	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	240.455.129	251.414.587	0	0
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.134.710	11.061.648	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	169.873	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	542.516	1.822.481	76.531	32.858
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000	0	2.239.755	3.924.657
	Selskabsskat	1.567.653	1.454.872	884.090	988.428
	Anden gæld	1.546.319	1.784.882	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	428.970	1.471.186	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.394.041	17.595.069	3.200.376	4.945.943
	Gældsforpligtelser i alt	255.849.170	269.009.656	3.200.376	4.945.943
	Passiver i alt	501.354.463	492.303.104	212.836.789	195.704.277
12	Oplysninger om dagsværdi				
13	Eventualforpligtelser				
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
15	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	0	101.911.219	0	151.911.219	2.826.274	154.737.493
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-110.800	-110.800
Forslag til resultatdisponering	0	0	33.996.198	0	33.996.198	1.700.440	35.696.638
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	0	135.907.417	0	185.907.417	4.415.914	190.323.331
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	50.000.000	0	135.907.417	0	185.907.417	4.415.914	190.323.331
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-170.200	-170.200
Forslag til resultatdisponering	0	0	18.591.545	0	18.591.545	961.253	19.552.798
Saldo pr. 31.12.22	50.000.000	0	154.498.962	0	204.498.962	5.206.967	209.705.929
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	50.000.000	95.766.655	6.144.564	0	151.911.219	0	151.911.219
Forslag til resultatdisponering	0	15.218.847	18.777.351	0	33.996.198	0	33.996.198
Saldo pr. 31.12.21	50.000.000	110.985.502	24.921.915	0	185.907.417	0	185.907.417
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	50.000.000	110.985.502	24.921.915	0	185.907.417	0	185.907.417
Forslag til resultatdisponering	0	23.688.064	-20.096.519	15.000.000	18.591.545	0	18.591.545
Saldo pr. 31.12.22	50.000.000	134.673.566	4.825.396	15.000.000	204.498.962	0	204.498.962

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	19.552.798	35.696.638
16 Reguleringer	231.281	-16.669.975
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-4.086.640	8.013.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-1.279.965	518.884
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-1.090.512	-1.283.379
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	13.326.962	26.275.200
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	348.293	457.708
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.383.061	-4.554.011
Betalt selskabsskat	199.373	-206.709
Pengestrømme fra driften	9.491.567	21.972.188
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-4.845.000
Salg af materielle anlægsaktiver	0	4.600.000
Pengestrømme fra investeringer	0	-245.000
Betalt udbytte	-170.200	-110.800
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-9.342.088	-11.382.464
Nedbringelse af gæld til kreditinstitutter	0	-133
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-1.719.560	-2.610.954
Pengestrømme fra finansiering	-11.231.848	-14.104.351
Årets samlede pengestrømme	-1.740.281	7.622.837
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	13.253.069	5.630.365
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-133
Likvide beholdninger ved årets slutning	11.512.788	13.253.069
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	11.512.788	13.253.069
I alt	11.512.788	13.253.069

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Særlige poster:					
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	718.077	0	0

2. Personaleomkostninger

Andre omkostninger til social sikring	0	800	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0	0	0

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	18.654.591	34.684.851
---	---	---	------------	------------

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	346.194	346.006	1.333.962	1.272.285
Renteindtægter i øvrigt	2.099	3.693	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	108.009	0	0
Øvrige finansielle indtægter	2.099	111.702	0	0
I alt	348.293	457.708	1.333.962	1.272.285

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	95.775	82.313
Renteomkostninger i øvrigt	4.383.060	4.540.647	2.261	1.181
Øvrige finansielle omkostninger	158.853	195.021	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.541.913	4.735.668	2.261	1.181
I alt	4.541.913	4.735.668	98.036	83.494

6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.567.653	1.454.872	884.090	988.427
Årets regulering af udskudt skat	2.829.247	1.080.347	286.534	721.252
Regulering af skat fra tidligere år	-1.654.239	-93.154	0	0
I alt	2.742.661	2.442.065	1.170.624	1.709.679

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	598.134.862	14.970.854
Kostpris pr. 31.12.22	598.134.862	14.970.854
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-10.729.109
Afskrivninger i året	0	-1.497.085
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-12.226.194
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-128.491.611	0
Dagsværdireguleringer i året	8.202.085	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-120.289.526	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	477.845.336	2.744.660

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	23.240.093
Kostpris pr. 31.12.22	23.240.093
Opskrivninger pr. 01.01.22	125.882.575
Årets resultat fra kapitalandele	18.654.591
Udbytte relateret til kapitalandele	-4.429.800
Opskrivninger pr. 31.12.22	140.107.366
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	163.347.459
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100,0%
Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg	100,0%
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	72,3%
Calum Plaza K/S, Aalborg	99,9%
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	99,9%
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	99,9%
Shoppen Aalborg ApS, Aalborg	100,0%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

9. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	4.415.914	2.826.274	0	0
Betalt udbytte	-170.200	-110.800	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	961.253	1.700.440	0	0
I alt	5.206.967	4.415.914	0	0

10. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	32.970.117	31.889.770	4.850.917	4.129.665
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.829.247	1.080.347	286.534	721.252
Udskudt skat pr. 31.12.22	35.799.364	32.970.117	5.137.451	4.850.917

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	9.415.150	197.364.994	242.488.414	251.671.649
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	609.652	609.652	620.236
Deposita	0	2.590.114	2.590.114	2.563.131
Anden gæld	1.719.560	0	5.901.659	7.621.219
I alt	11.134.710	200.564.760	251.589.839	262.476.235

12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	477.845.336	477.845.336
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.202.085	8.202.085

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, som for koncernens investeringsejendomme i året ligger i intervallet 3,35% - 7,15% og med et gennemsnitligt afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsestand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er balancedagen indgået lejekontrakter på de fleste af ejendommenes samlede arealer, og på disse er lejeindtægterne fastsat på baggrund af budgetter. For ikke udlejede arealer er der anvendt forventede lejeindtægter. 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 fastlæggelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

13. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er ulimiteret til t.DKK 202.599. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter ud-
gør på balancedagen t.DKK 202.599.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for
selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere kor-
rektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkom-
sten m.v.

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

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 1.862. Selskabet har
indbetalt t.DKK 0 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således
t.DKK 1.862.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af datter-
virksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.22 på t.DKK 32.838.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 248.599, er der givet pant i investeringsejendom-
me, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 477.845.

Til sikkerhed for Grundejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 545.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 208.500, der giver pant i investeringsejendomme
med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 194.678. Ejerpantebrevene henligger i koncernens besid-
delse.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

15. Nærtstående parter

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

	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-718.077
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.497.085	1.497.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.202.085	-24.169.008
Finansielle indtægter	-348.293	-457.708
Finansielle omkostninger	4.541.913	4.735.668
Skat af årets resultat	2.742.661	2.442.065
I alt	231.281	-16.669.975

17. 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.

17. 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 allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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 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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Investerings ejendomme 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".

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 rentekomkostninger m.v.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger**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 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 Ejendomsinvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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.