

Calum Capital A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 16 14 80 32

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.05.17

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15 - 16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 44

Selskabet

Calum Capital A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Telefax: 98 12 67 55
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 16 14 80 32
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Calum
Jakob Axel Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Calum Capital 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. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. maj 2017

Direktionen

Henrik Calum

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Calum

Jakob Axel Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Calum Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Capital A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 og 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 9. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	81.804	72.874	69.336	52.380	54.749
Indeks	149	133	127	96	100
Resultat af primær drift	65.847	52.507	51.352	32.327	44.315
Indeks	149	118	116	73	100
Finansielle poster i alt	-7.785	-5.136	-6.615	-6.053	-5.844
Indeks	133	88	113	104	100
Årets resultat	51.008	48.415	41.246	27.896	38.146
Indeks	134	127	108	73	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.392.339	1.088.780	884.855	588.559	585.991
Indeks	238	186	151	100	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	64.328	34.866	202.968	42.843	944
Indeks	6.814	3.693	21.501	4.538	100
Egenkapital	555.914	364.516	292.799	253.951	226.210
Indeks	246	161	129	112	100
Likvide beholdninger	142.665	249.580	116.123	106.748	97.977
Indeks	146	255	119	109	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-145.390	160.736	20.205	49.263	24.163
Investeringer	-64.762	-9.720	-210.127	0	0
Finansiering	61.750	40.423	109.645	0	0
Årets pengestrømme	-148.402	191.439	-80.277	49.263	24.163

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	11%	15%	15%	12%	18%
Afkast af investeret kapital	9%	11%	11%	9%	13%

Soliditet

Egenkapitalandel	44%	43%	38%	54%	46%
Likviditetsgrad	1,62	1,77	1,66	1,17	1,15
Investeringssejendommens belåningsgrad	53%	75%	67%	69%	79%

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	16	16	16	15	13
---------------------------	----	----	----	----	----

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:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver - likvider}}$
Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Investeringssejendommens belåningsgrad:	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringssejendomme opført under anlægsaktiver}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger, bortset fra nøgletal-lene egenkapitalandel og investeringsejendommens belåningsgrad.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er gennem dattervirksomheder køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på t.DKK 51.008 mod t.DKK 48.415 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 555.914.

Årets resultat er ikke påvirket af opskrivninger eller interne avancer.

Årets resultat svarer til det forventede.

Koncernen har i forbindelse med indførelse af den nye Årsregnskabslov foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af dens udlejningsejendomme. Ejendommene indregnes nu efter princippet om investeringsejendomme. Ændringen har medført, at ejendommene regnskabsmæssigt er dagsværdireguleret med t.DKK 181.413 til i alt t.DKK 812.437 ultimo regnskabsåret i overensstemmelse med overgangsbestemmelserne til den nye Årsregnskabslov. Reguleringen er ført direkte over egenkapitalen. Fremadrettet reguleres dagsværdien over resultatopgørelsen.

Ledelsen vurderer, at den nye anvendte regnskabspraksis giver et bedre retvisende billede af selskabets ejendomme.

Forventet udvikling

Koncernens aktiviteter består i stort omfang af længerevarende projekter, og der indregnes ikke avancer, førend de enkelte projekter er færdigopført og solgt.

Koncernens resultat kan derfor påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår færdigopførelsen og salget finder sted.

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Særlige risici

Finansielle risici

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

Renterisici

Koncernens langfristede gældsforpligtelser udgøres næsten udelukkende af fastforrentede 20 og 30 årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid. Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1-3 år, og er variabelt forrentet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK	
	81.804	72.874	-196	-127	
	Bruttoresultat				
1	Personaleomkostninger	-13.871	-17.326	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	67.933	55.548	-196	-127
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.086	-3.041	0	0
	Resultat af primær drift	65.847	52.507	-196	-127
	Andre driftsomkostninger	0	-399	0	0
	Resultat før finansielle poster	65.847	52.108	-196	-127
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.628	47.796	45.697
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.860	699	0	0
4	Andre finansielle indtægter	3.526	2.916	4.551	3.869
5	Andre finansielle omkostninger	-14.171	-14.379	-1.494	-477
	Finansielle poster i alt	-7.785	-5.136	50.853	49.089
	Resultat før skat	58.062	46.972	50.657	48.962
6	Skat af årets resultat	-7.054	1.443	254	-547
	Årets resultat	51.008	48.415	50.911	48.415

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	-63.889
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	97	0	0	0
Overført resultat	50.911	48.415	50.911	112.304
I alt	51.008	48.415	50.911	48.415

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Grunde og bygninger	0	494.397	0	0
	Investeringsejendomme	812.437	0	0	0
	Indretning af lejede lokaler	371	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.695	14.936	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	828.503	509.333	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	406.988	238.897
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	41.498	39.578	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	928	123	372	115
	Finansielle anlægsaktiver i alt	42.426	39.701	407.360	239.012
	Anlægsaktiver i alt	870.929	549.034	407.360	239.012
10	Varer under fremstilling	284.391	245.553	0	0
	Varebeholdninger i alt	284.391	245.553	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.061	2.374	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	183.301	142.965
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.896	1.646	0	0
15	Udskudt skatteaktiv	0	0	3.893	584
	Andre tilgodehavender	38.285	12.974	0	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	27.518	27.519	0	0
11	Periodeafgrænsningsposter	13.594	100	0	0
	Tilgodehavender i alt	94.354	44.613	187.194	143.549
12	Likvide beholdninger	142.665	249.580	531	347
	Omsætningsaktiver i alt	521.410	539.746	187.725	143.896
	Aktiver i alt	1.392.339	1.088.780	595.085	382.908

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
PASSIVER					
Note					
13	Selskabskapital	20.000	20.000	20.000	20.000
	Reserve for opskrivninger	7.442	7.442	7.442	7.442
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	0
	Overført resultat	528.280	337.074	528.280	337.074
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere	555.722	364.516	555.722	364.516
14	Minoritetsinteresser	192	0	0	0
	Egenkapital i alt	555.914	364.516	555.722	364.516
15	Hensættelser til udskudt skat	69.825	23.418	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	3.850	6.825	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	73.675	30.243	0	0
17	Gæld til realkreditinstitutter	282.217	234.588	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	122.257	129.866	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0	0	0
17	Anden gæld	30.650	22.852	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	440.124	387.306	0	0
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17.175	8.243	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	141.626	100.139	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.538	56.937	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.264	85.249	62	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	36.245	17.724
	Gæld til associerede virksomheder	639	346	0	0
	Selskabsskat	3.797	0	3.056	668
	Anden gæld	37.208	55.801	0	0
18	Periodeafgrænsningsposter	3.379	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	322.626	306.715	39.363	18.392
	Gældsforpligtelser i alt	762.750	694.021	39.363	18.392
	Passiver i alt	1.392.339	1.088.780	595.085	382.908
19	Eventualforpligtelser				
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
21	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15								
Saldo pr. 01.01.15	10.000	7.442	0	275.357	0	292.799	0	292.799
Kapitalforhøjelse	10.000	0	0	13.493	0	23.493	0	23.493
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-90	0	-90	0	-90
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	48.314	0	48.314	0	48.314
Saldo pr. 31.12.15	20.000	7.442	0	337.074	0	364.516	0	364.516
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16								
Saldo pr. 01.01.16	20.000	7.442	0	337.074	0	364.516	0	364.516
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	140.193	0	140.193	95	140.288
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	102	0	102	0	102
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	50.911	0	50.911	97	51.008
Saldo pr. 31.12.16	20.000	7.442	0	528.280	0	555.722	192	555.914

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15								
Saldo pr. 01.01.15	10.000	7.442	63.980	211.277	100	292.799	0	292.799
Kapitalforhøjelse	10.000	0	0	13.493	0	23.493	0	23.493
Betalt udbytte	0	0	0	0	-100	-100	0	-100
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-90	0	0	-90	0	-90
Forslag til resultatdisponering	0	0	-63.890	112.304	0	48.414	0	48.414
Saldo pr. 31.12.15	20.000	7.442	0	337.074	0	364.516	0	364.516
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16								
Saldo pr. 01.01.16	20.000	7.442	0	337.074	0	364.516	0	364.516
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	140.295	0	140.295	0	140.295
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	50.911	0	50.911	0	50.911
Saldo pr. 31.12.16	20.000	7.442	0	528.280	0	555.722	0	555.722

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK
Årets resultat	51.008	48.415
22 Reguleringer	16.724	7.642
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-115.702	-65.248
Tilgodehavender	-49.715	91.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-64.985	11.992
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	27.953	77.455
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-134.717	172.213
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.526	2.916
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-14.171	-14.379
Betalt selskabsskat	-28	-14
Pengestrømme fra driften	-145.390	160.736
Køb af materielle anlægsaktiver	-64.097	-34.865
Salg af materielle anlægsaktiver	375	27.307
Køb af finansielle anlægsaktiver	-50	-7.500
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	5.338
Modtaget udbytte	-990	0
Pengestrømme fra investeringer	-64.762	-9.720
Kapitalnedsættelse	0	-100
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	73.373	127.675
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-11.623	-87.152
Pengestrømme fra finansiering	61.750	40.423
Årets samlede pengestrømme	-148.402	191.439
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	249.580	-41.998
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-100.139	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.039	149.441
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	142.665	249.580
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-141.626	-100.139
I alt	1.039	149.441

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	12.692	16.249	0	0
Pensioner	276	258	0	0
Andre omkostninger til social sikring	49	47	0	0
Andre personaleomkostninger	854	772	0	0
I alt	13.871	17.326	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	16	16	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.628	47.796	45.697
I alt	0	5.628	47.796	45.697

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.860	699	0	0
I alt	2.860	699	0	0

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.523	2.127	4.485	3.853
Renter, associerede virksomheder	107	68	0	0
Gældseftergivelse	71	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	825	721	66	16
I alt	3.526	2.916	4.551	3.869

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	387	38	1.494	477
Øvrige finansielle omkostninger	13.784	14.341	0	0
I alt	14.171	14.379	1.494	477

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0	3.056	668
Årets regulering af udskudt skat	7.048	-3.169	-3.310	-59
Regulering af skat fra tidligere år	6	1.726	0	-62
I alt	7.054	-1.443	-254	547

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	-63.889
Minoritetsinteresser	97	0	0	0
Overført resultat	50.911	48.415	50.911	112.304
I alt	51.008	48.415	50.911	48.415

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.16	520.724	460	17.304
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0
Tilgang i året	60.744	61	3.292
Afgang i året	0	0	-364
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	76.863	0	0
Kostpris pr. 31.12.16	658.331	521	20.232
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-70.933	-46	-2.782
Afskrivninger i året	0	-104	-1.920
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	70.651	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ- dede aktiver	0	0	165
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	282	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-150	-4.537
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	39.762	0	0
Dagsværdireguleringer i året	114.344	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	154.106	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	812.437	371	15.695
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	6.876	0	0

8. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret driftsafkast. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Pr. 31.12.2016 er koncernens ejendomme værdiansat således:

	Dagsværdi t.DKK	Kapitaliserings- faktor %	Vejet gennemsnit %	Pris pr m2 DKK
Boligudlejningsejendomme	179.180	3,75-4,75	4,43	18.152
Cityejendomme, blandet bolig/erhverv	174.013	4,25-4,75	4,43	16.405
Erhvervssejendomme	392.777	5,50-10,0	6,20	11.429
Øvrige ejendomme, vurderet særskilt	<u>66.467</u>			
Total	812.437			

Koncernen har i forbindelse med indførelse af den nye Årsregnskabslov foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af dens udlejningsejendomme. Ejendommene indregnes nu efter princippet om investeringsejendomme. Ændringen har medført, at ejendommene regnskabsmæssigt er dagsværdireguleret med t.DKK 181.413 til i alt t.DKK 812.437 ultimo regnskabsåret i overensstemmelse med overgangsbestemmelserne til den nye Årsregnskabslov. Reguleringen er ført direkte over egenkapitalen. Fremadrettet reguleres dagsværdien over resultatopgørelsen.

Ledelsen vurderer, at den nye anvendte regnskabspraksis giver et bedre retvisende billede af selskabets ejendomme.

9. Kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.16	0	50.176
Tilgang i året	0	50
Kostpris pr. 31.12.16	0	50.226
Opskrivninger pr. 01.01.16	0	-10.598
Årets resultat fra kapitalandele	0	2.860
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-990
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	-8.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	41.498
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.16	157.411	0
Kostpris pr. 31.12.16	157.411	0
Opskrivninger pr. 01.01.16	81.486	0
Årets resultat fra kapitalandele	47.796	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-20.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	140.295	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	249.577	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	406.988	0

Kapitalandelene er herunder specificeret med navn og den ejerandel, som de enkelte virksomheder er indregnet med. Der er for hver enkelt virksomhed også oplyst egenkapital og resultat for senest godkendte regnskab (som typisk har balancedato 31.12.16). Eliminering af transaktioner mellem de enkelte virksomheder sker først ved indregning af kapitalandelene i modervirksomhed og koncern, og derfor kan de enkelte selskabers egenkapital og resultat ikke summeres og afstemmes til den regnskabsmæssige værdi opgjort ovenfor.

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
ASX 2000 ApS, Aalborg	100%	50	0
ASX 2001 ApS, Aalborg	100%	50	0
ASX 9000 K/S, Aalborg	100%	0	0
ASX 9001 K/S, Aalborg	100%	0	0
ASX 9002 K/S, Aalborg	100%	0	0
Boligselskabet af 1958 ApS, Aalborg	100%	64.423	3.238
Calum A/S, Aalborg	100%	142.189	37.000
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%	6	11
Calum Byomdannelse K/S i likvidation, Aalborg	100%	2.339	1.338
Calum Centrum K/S, Aalborg	100%	5.931	682
Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg	100%	103.320	8.143
Calum Falkevej K/S, Aalborg	100%	-9	-9
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	100%	0	0
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%	1.120	81
Calum Gug K/S, Aalborg	100%	489	-26
Calum Gug Detail Park K/S, Aalborg	100%	4.691	79
Calum Hotel Group ApS, Aalborg	100%	7.540	848
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	87%	1.477	745
Calum Køge Kyst K/S, Aalborg	100%	0	0
Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg	100%	619	619
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	100%	11	73
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%	1.877	311

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
Calum Oasen K/S, Aalborg	100%	1.381	82
Calum Penthouse ApS i Likvidation, Aalborg	100%	14	9
Calum Plaza K/S, Aalborg	100%	1.940	1.940
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	100%	290	290
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%	42.434	22.519
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%	34.790	25.821
Calum Remisen K/S, Aalborg	100%	1.276	-904
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100%	-3	-3
Calum Strandvejen 3 K/S, Aalborg	100%	8.267	-11.802
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%	65	-248
Calum Søhøjlandet K/S, Aalborg	100%	-309	-17
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%	5.345	-28
Calum Aars K/S, Aalborg	100%	1.547	-434
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%	-1.757	-104
Dansk Projekt Invest Aalborg ApS, Aalborg	100%	-7.226	-93
De forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	100%	19.267	628
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	-459	-1.169
Grønttorvet, Valby K/S, Aalborg	100%	-29	-29
HLP Gruppen ApS, Aalborg	100%	926	32
Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg	100%	50.601	6.784
Industribyen Randers ApS, Aalborg	100%	13.022	299
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100%	13.231	920

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%	-4.507	-4.836
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%	244	1
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%	64	-22
Komplementarselskabet Grønttorvet, Valby ApS, Aalborg	100%	39	-11
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	50	0
Køge Kyst I ApS, Aalborg	100%	500	0
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	100%	32.933	2.918
Sct. Knuds Erhvervsark K/S, Aalborg	100%	31.056	3.286
Sct. Knuds Park i likvidation, Aalborg	100%	1.986	-10
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100%	10.497	379
Svanely ApS, Aalborg	100%	2.670	171
TAURUS Ejendomme ApS, Aalborg	100%	82.777	2.885

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Associerede virksomheder:			
Bagsværdlund Blok 3, Aalborg	50%	50	0
Bagsværdlund Syd I, Aalborg	50%	50	0
Bagsværdlund Syd II, Aalborg	50%	50	0
Bygholm Parkhotel Horsens K/S, Aalborg	24%	9.164	5.107
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%	55.030	4.480
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%	4.185	3.793
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100%	-52.236	-270
I/S Jysk Hotelinvest, Aalborg	50%	40.091	5.107
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%	76	-4
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Horsens	50%	94	-2
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand II ApS, Horsens	50%	119	0
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand IV ApS, Horsens	50%	46	-7
Møntmestervej K/S, Aalborg	100%	-6	-6
Skagen Nordstrand K/S, Aalborg	50%	-43	-9
Skagen Nordstrand IV ApS, Aalborg	50%	18.241	-42
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	50%	33.050	-886
SWAP XII ApS, Horsens	25%	615	164

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

10. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	5.950	5.619	0	0
--	-------	-------	---	---

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	89	0	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	13.505	100	0	0
I alt	13.594	100	0	0

12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 93.464, som er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først frigives, når alle handlerens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	20.000	20.000
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
14. Minoritetsinteresser				
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	95	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	97	0	0	0
I alt	192	0	0	0

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.16	23.418	20.249	-584	-525
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	7.049	3.169	-3.309	-59
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	39.358	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.16	69.825	23.418	-3.893	-584

16. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.16	6.825
Hensat i året	-2.975
Forpligtelser pr. 31.12.16	3.850

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

16. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	3.850	6.825	6.563	4.754
I alt	3.850	6.825	6.563	4.754

17. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	8.129	363.694	290.346	239.677
Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.600	1.750	128.857	132.866
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	5.000	0
Anden gæld	2.446	9.198	33.096	23.006
I alt	17.175	374.642	457.299	395.549

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter relateret til udlejning af ejendomme	3.379	0	0	0
I alt	3.379	0	0	0

19. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3 - 23 måneder, i alt t.DKK 853.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet garantier for t.DKK 980 overfor kreditinstitutter.

Andre eventualforpligtelser

Der er deponeret t.DKK 28.811 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt t.DKK 500. Selskabet har indbetalt t.DKK 0 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 500.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 17.162, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.575.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 273.476, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 578.748.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 16.383, er der givet pant i bankindestående t.DKK 48.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 9.403, er der udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 30.550, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.324. T.DKK 500 af disse ejerpantebreve henligger i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 150.800, er der udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 179.287, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 232.423.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 48.590, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 240.733. Alle ejerpantebrevene henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 620, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og forudbetaling fra kunde, t.DKK 168.097, har koncernen udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 144.165, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 138.870.

Til sikkerhed for gældsforhold har koncernen givet håndpant, t.DKK 4.521, i kommanditandele, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 7.950.

Til sikkerhed for betaling af restkøbesum på grund, t.DKK 2.494, har koncernen givet håndpantsetningserklæring på t.DKK 2.494 i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 2.731 på balancedagen.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Henrik Calum, Sønderskovvej 75, 9370 Hals	Kapitalejer

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til associerede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.16	27.519
Rente	783
Indbetalt i årets løb	-784
Kostpris pr. 31.12.16	27.518

	Koncern	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK

22. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-201	509
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.086	3.128
Andre driftsomkostninger	0	399
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-5.628
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.860	-699
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-87
Finansielle indtægter	-3.526	-2.916
Finansielle omkostninger	14.171	14.379
Skat af årets resultat	7.054	-1.443
I alt	16.724	7.642

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed

Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Hotel Hvide Hus A/S, Industribyen Randers ApS, TAURUS Ejendomme ApS, Boligselskabet af 1958 ApS, De Forende Boligselskaber K/S, Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Calum Centrum K/S, Strøybergs Palæ ApS, Calum Kastanjeparken K/S, Komplementarselskabet af 2006 ApS og Komplementarselskabet af 2013 ApS har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis. Ændringerne er beskrevet nedenfor under afsnittene: "Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver", "Definition af associerede virksomheder" og "Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen". Derudover er der følgende ændring:

Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver opløses efter de hidtil gældende regler ikke i takt med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Reserve for opskrivninger reduceres fremover løbende med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.16 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 142.034. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 1.340. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 142.034, og balancesummen forøges med t.DKK 181.413.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Koncernen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Koncernen har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis har ingen påvirkning på årets resultat, egenkapitalen og balancesummen.

Definition af associerede virksomheder

Definitionen af en associeret virksomhed er ændret. Ud over betydelig indflydelse på virksomhedens driftsmæssige og finansielle ledelse er det et krav, at selskabet besidder mindst en kapitalandel i den pågældende virksomhed, førend denne kan klassificeres som en associeret virksomhed. Ændringen har medført, at selskabets involvering i kommanditselskaber ikke længere udgør et associeringsforhold, og disse er fremover klassificeret under andre værdipapirer og kapitalandele. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016. Pr. 31.12.16 sker der ingen ændring af egenkapitalen. Ændringen indebærer ingen påvirkning af balancesummen, men har alene betydning for klassifikationen under finansielle aktiver.

Klassifikation af minoritetsinteresser i koncernregnskabet

Minoritetsinteresser er hidtil klassificeret som en særskilt post mellem egenkapitalen og forpligtelser, og minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultater er hidtil klassificeret som en omkostning i resultatopgørelsen. Minoritetsinteresser klassificeres fremover i koncernregnskabet som en del af koncernens egenkapital. Årets resultat fordeles forholdsmæssigt mellem minoritetsinteresserne og modervirksomhedens ejere via resultatdisponeringen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 100. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 195. Ændringen har ingen påvirkning på balancesummen pr. 31.12.16.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteten i selskabet, er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte i egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 1340. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 142.034, og balancesummen forøges med t.DKK 181.413.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. For ændring i regnskabspraksis til at opskrive aktiver til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 1.440. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 39.874. Årets resultat efter skat forøges med t.DKK 1.440. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 142.229 og balancesummen forøges med t.DKK 181.413.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

Minoritetsinteresser

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

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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, procent
Bygninger	20-50	51-100
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-25

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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter 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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt 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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

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

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

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 nettorealiseringsværdien, 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 denne er lavere.

Kostpris for igangværende og færdiggjorte projekter opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisationseværdien 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

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

23. 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

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 ligeledes 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.