

# Calum Capital A/S

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.04.18

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 - 15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 38

---

---

**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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2018

**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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 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 26. april 2018

### 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	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	71.082	81.804	72.874	69.336	52.380
Indeks	136	156	139	132	100
Resultat af primær drift	74.945	65.847	52.507	51.352	32.327
Indeks	232	204	162	159	100
Finansielle poster i alt	21.458	-7.785	-5.136	-6.615	-6.053
Indeks	-355	129	85	109	100
Årets resultat	75.360	51.008	48.415	41.246	27.896
Indeks	270	183	174	148	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.568.589	1.392.338	1.088.780	884.855	588.559
Indeks	267	237	185	150	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	96.536	64.328	34.866	202.968	42.843
Indeks	225	150	81	474	100
Egenkapital	629.210	555.914	364.516	292.799	253.951
Indeks	248	219	144	115	100
Likvide beholdninger	193.111	142.665	249.580	116.123	106.748
Indeks	181	134	234	109	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-8.333	-145.390	160.736	20.205	49.263
Investeringer	-90.199	-64.762	-9.720	-210.127	0
Finansiering	138.437	61.750	40.423	109.645	0
Årets pengestrømme	39.905	-148.402	191.439	-80.277	49.263



## Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	13%	11%	15%	15%	12%
Afkast af investeret kapital	7%	9%	11%	11%	9%

*Soliditet*

Egenkapitalandel	45%	44%	43%	38%	54%
Likviditetsgrad	1,77	1,62	1,77	1,66	1,17
Investeringssejendommens belåningsgrad	56%	53%	75%	67%	69%

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	17	16	16	16	15
---------------------------	----	----	----	----	----

*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 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på t.DKK 75.360 mod t.DKK 51.008 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 629.210.

### Forventet udvikling

Koncernens udviklingsaktiviteter 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.

Koncernens investeringsaktiviteter består af udlejning af fast ejendom, både bolig- og erhvervsjendomme.

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		
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK	
	<b>71.082</b>	<b>81.804</b>	<b>-148</b>	<b>-196</b>	
	<b>Bruttoresultat</b>				
1	Personaleomkostninger	-16.931	-13.871	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>54.151</b>	<b>67.933</b>	<b>-148</b>	<b>-196</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.591	-2.086	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>51.560</b>	<b>65.847</b>	<b>-148</b>	<b>-196</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	23.385	0	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>74.945</b>	<b>65.847</b>	<b>-148</b>	<b>-196</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.637	47.796
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	39.893	2.860	0	0
4	Andre finansielle indtægter	1.723	3.526	4.063	4.551
5	Andre finansielle omkostninger	-20.158	-14.171	-1.979	-1.494
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>21.458</b>	<b>-7.785</b>	<b>74.721</b>	<b>50.853</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>96.403</b>	<b>58.062</b>	<b>74.573</b>	<b>50.657</b>
6	Skat af årets resultat	-21.043	-7.054	796	254
	<b>Årets resultat</b>	<b>75.360</b>	<b>51.008</b>	<b>75.369</b>	<b>50.911</b>
7	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Investeringsejendomme	945.285	812.437	0	0
	Indretning af lejede lokaler	1.832	371	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.653	15.694	0	0
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>960.770</b>	<b>828.502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	499.629	406.988
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	79.356	41.498	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.031	928	393	372
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.387</b>	<b>42.426</b>	<b>500.022</b>	<b>407.360</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.041.157</b>	<b>870.928</b>	<b>500.022</b>	<b>407.360</b>
10	Varer under fremstilling	245.065	284.391	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>245.065</b>	<b>284.391</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.747	10.061	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	147.679	183.301
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.325	4.896	0	0
15	Udskudt skatteaktiv	0	0	5.135	3.893
	Andre tilgodehavender	35.593	38.285	0	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	27.518	27.518	0	0
11	Periodeafgrænsningsposter	13.140	13.594	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>90.323</b>	<b>94.354</b>	<b>152.814</b>	<b>187.194</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>192.044</b>	<b>142.665</b>	<b>3.322</b>	<b>531</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>527.432</b>	<b>521.410</b>	<b>156.136</b>	<b>187.725</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.568.589</b>	<b>1.392.338</b>	<b>656.158</b>	<b>595.085</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
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	213.118	166.377
	Overført resultat	601.406	528.281	388.288	361.904
	<b>Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere</b>	<b>628.848</b>	<b>555.723</b>	<b>628.848</b>	<b>555.723</b>
14	Minoritetsinteresser	362	192	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>629.210</b>	<b>555.915</b>	<b>628.848</b>	<b>555.723</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	83.567	69.825	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	3.650	3.850	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>87.217</b>	<b>73.675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	Gæld til realkreditinstitutter	403.215	265.056	0	0
17	Gæld til øvrige kreditinstitutter	111.500	122.257	0	0
17	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.209	6.305	0	0
17	Deposita	5.633	3.502	0	0
17	Anden gæld	32.089	33.488	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>558.646</b>	<b>430.608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19.929	17.175	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	168.261	158.787	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.335	97.092	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.469	20.264	0	63
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	16.003	36.245
	Gæld til associerede virksomheder	664	639	0	0
	Selskabsskat	15.140	3.798	11.307	3.054
	Anden gæld	52.932	31.006	0	0
18	Periodeafgrænsningsposter	3.786	3.379	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>293.516</b>	<b>332.140</b>	<b>27.310</b>	<b>39.362</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>852.162</b>	<b>762.748</b>	<b>27.310</b>	<b>39.362</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.568.589</b>	<b>1.392.338</b>	<b>656.158</b>	<b>595.085</b>
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 01.01.16 - 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	140.194	0	140.194	95	140.289
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	20.000	7.442	0	477.268	0	504.710	95	504.805
Skat af egenkapitalbevægelser	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	528.281	0	555.723	192	555.915
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	20.000	7.442	0	528.281	0	555.723	192	555.915
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-2.179	0	-2.179	179	-2.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-65	0	-65	0	-65
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	75.369	0	75.369	-9	75.360
Saldo pr. 31.12.17	20.000	7.442	0	601.406	0	628.848	362	629.210

## 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 01.01.16 - 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
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	20.000	7.442	0	477.369	0	504.811	0	504.811
Forslag til resultatdisponering	0	0	166.377	-115.465	0	50.912	0	50.912
Saldo pr. 31.12.16	20.000	7.442	166.377	361.904	0	555.723	0	555.723
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	20.000	7.442	166.377	361.904	0	555.723	0	555.723
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-2.476	296	0	-2.180	0	-2.180
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-65	0	-65	0	-65
Forslag til resultatdisponering	0	0	49.217	26.153	0	75.370	0	75.370
Saldo pr. 31.12.17	20.000	7.442	213.118	388.288	0	628.848	0	628.848

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>75.360</b>	<b>51.008</b>
22 Reguleringer	-42.691	16.724
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	39.326	-115.702
Tilgodehavender	-4.870	-49.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.705	-64.985
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-69.625	25.973
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>10.205</b>	<b>-136.697</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.620	3.526
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-20.158	-14.171
Betalt selskabsskat	0	-28
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-8.333</b>	<b>-147.370</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-96.536	-64.097
Salg af materielle anlægsaktiver	4.300	375
Køb af finansielle anlægsaktiver	-75	-50
Modtaget udbytte	2.112	990
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-90.199</b>	<b>-62.782</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	153.274	73.373
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-14.837	-11.623
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>138.437</b>	<b>61.750</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>39.905</b>	<b>-148.402</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	142.665	249.580
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-158.787	-117.300
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>23.783</b>	<b>-16.122</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	192.044	142.665
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-168.261	-158.787
<b>I alt</b>	<b>23.783</b>	<b>-16.122</b>



	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	15.696	12.692	0	0
Pensioner	305	276	0	0
Andre omkostninger til social sikring	58	49	0	0
Andre personaleomkostninger	872	854	0	0
I alt	16.931	13.871	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	17	16	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.984	2.300	0	0
Pension til direktion	131	110	0	0
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	3.115	2.410	0	0
<b>2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.637	47.796
<b>3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	39.893	2.860	0	0
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.523	4.030	4.485
Øvrige finansielle indtægter	1.723	1.003	33	66
I alt	1.723	3.526	4.063	4.551

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK

### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	387	438	1.494
Øvrige finansielle omkostninger i alt	20.158	13.784	1.541	0
I alt	20.158	14.171	1.979	1.494

### 6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0	0	3.056
Årets regulering af udskudt skat	13.742	7.048	-1.242	-3.310
Regulering af skat fra tidligere år	7.301	6	446	0
I alt	21.043	7.054	-796	-254

### 7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	49.216	166.376
Minoritetsinteresser	-9	97	0	0
Overført resultat	75.369	50.911	26.153	-115.465
I alt	75.360	51.008	75.369	50.911

## 8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.17	658.330	521	20.232
Tilgang i året	94.204	1.957	375
Afgang i året	-100	0	-1.168
Kostpris pr. 31.12.17	752.434	2.478	19.439
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-150	-4.537
Afskrivninger i året	0	-496	-2.095
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	846
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-646	-5.786
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	154.106	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	17.560	0	0
Dagsværdireguleringer i året	23.385	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.200	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	192.851	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	945.285	1.832	13.653

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel). Fastsættelsen af dagsværdien for øvrige ejendomme er baseret på særskilt vurdering.

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. 31.12.17 er koncernens ejendomme værdiansat således:

	Dagsværdi t.DKK	Kapitaliserings- faktor %	Vejet gennemsnit %	Pris pr m <sup>2</sup> DKK
Boligudlejningsejendomme	217.534	4,00-4,75	4,29	18.906
Cityejendomme, blandet bolig/erhverv	203.032	4,25-5,25	4,55	16.680
Erhvervssejendomme	446.219	5,00-10,0	6,40	12.976
Øvrige ejendomme, vurderet særskilt	<u>78.500</u>			
<b>Total</b>	<b>945.285</b>			

**9. Kapitalandele**

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.17	0	50.226
Tilgang i året	0	75
Kostpris pr. 31.12.17	0	50.301
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	-8.728
Opskrivninger i året	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	39.893
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-2.110
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	29.055
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	79.356
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	157.411	0
Tilgang i året	50.050	0
Kostpris pr. 31.12.17	207.461	0
Opskrivninger pr. 01.01.17	249.577	0
Årets resultat fra kapitalandele	72.637	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-27.800	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-2.246	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	292.168	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	499.629	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 31.12.17). 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%	25	-25
ASX 2001 ApS, Aalborg	100%	82	32
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%	58.608	6.597
Calum A/S, Aalborg	100%	175.772	50.583
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%	-63	-69
Calum Boligejendomme A/S, Aalborg	100%	50.951	951
Calum Centrum K/S, Aalborg	100%	6.488	557
Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg	100%	111.233	7.682
Calum Falkevej K/S, Aalborg	100%	-45	-36
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	100%	-39	-39
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%	1.304	185
Calum Gug K/S, Aalborg	100%	1.136	648
Calum Hotel Group ApS, Aalborg	100%	6.602	-138
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	87%	1.442	-35
Calum Køge Kyst K/S, Aalborg	100%	-85	-85
Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg	100%	1.525	906
Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg	100%	-299	-310
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%	2.129	252
Calum Oasen K/S, Aalborg	100%	598	-783

## 9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Calum Oasen Øst ApS, Aalborg	100%	0	0
Calum Plaza K/S, Aalborg	100%	2.413	473
Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg	100%	369	79
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%	47.892	25.458
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%	-489	-6.279
Calum Remisen K/S, Aalborg	100%	312	-964
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100%	-36	-33
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%	292	-272
Calum Søjlandet K/S, Aalborg	100%	-327	-17
Calum Vesterbro 65 ApS, Aalborg	100%	6.918	2.912
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%	-8.741	-10.086
Calum Aars K/S, Aalborg	100%	1.458	-89
Calum Åbyen K/S, Aalborg	100%	-1.848	-91
De forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	100%	21.189	1.922
Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg	100%	16.296	857
Ejendomsselskabet af 11/5 2009 ApS, Aalborg	100%	-408	-9
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	-431	28
HLP Gruppen ApS, Aalborg	100%	924	-2
Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg	100%	57.853	7.021
Industribyen Randers ApS, Aalborg	100%	13.375	353
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100%	12.158	-1.073
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%	-12.520	-8.013
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%	195	-49

**9. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%	42	-22
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	41	-9
Køge Kyst I ApS, Aalborg	100%	500	0
Pajhede Agro ApS, Aalborg	100%	0	0
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	100%	36.140	5.808
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%	32.220	4.164
Strøybergs Palæ ApS, Aalborg	100%	10.189	-308
Svanely ApS, Aalborg	100%	2.752	82
TAURUS Ejendomme ApS, Aalborg	100%	88.020	5.243
Associerede virksomheder:			
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%	110.543	57.753
I/S Jysk Hotelinvest, Aalborg	50%	5.591	3.112
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%	100	23
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Horsens	50%	88	-5
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100%	-53.853	-1.617
Møntmestervej K/S, Aalborg	100%	-16.417	-10.251
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	50%	32.392	-658
SWAP XII ApS, Horsens	25%	699	204

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

### 10. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	3.989	5.950	0	0
--	-------	-------	---	---

### 11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	2	89	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	13.138	13.505	0	0
I alt	13.140	13.594	0	0

### 12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 57.515, som er deponeret ved opførelse eller salg af en ejendom. Beløbet kan først frigives, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

### 13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	20.000	20.000



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
<b>14. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	192	0	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	95	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	179	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-9	97	0	0
I alt	362	192	0	0

**15. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.17	69.825	23.418	-3.893	-584
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	13.742	7.049	-1.242	-3.309
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	39.358	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	83.567	69.825	-5.135	-3.893

**16. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.17	3.850
Anvendt i året	-200
Forpligtelser pr. 31.12.17	3.650

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	3.650	3.850	0	0
----------------------------	-------	-------	---	---

### 17. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.869	356.022	415.084	273.185
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.457	91.500	115.957	128.857
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	6.209	6.305
Deposita	0	0	5.633	3.502
Anden gæld	3.603	11.783	35.692	35.934
I alt	19.929	459.305	578.575	447.783

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

### 18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter relateret til udlejning af ejendomme	3.786	3.379	0	0
--	-------	-------	---	---

## 19. Eventualforpligtelser

Koncernen:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-60 måneder, i alt t.DKK 3.547.

### *Garantiforpligtelser*

Koncernen har afgivet en garanti på t.DKK 64 overfor kreditinstitutter.

### *Andre eventualforpligtelser*

Der er deponeret t.DKK 600 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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab 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 41.612, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.930.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 428.773, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 764.614.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 42.413, er der givet pant i bankindestående t.DKK 29.571.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 25.052, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 66.050, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 86.574. T.DKK 500 af disse ejerpantebreve henligger i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 112.060, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 160.487, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 215.470.

Til sikkerhed for tidligere koncernforbundne parters træk i kreditinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 andrager t.DKK 36.750. Tidligere koncernforbundne parters kreditinstitut har frigivet underpantet i februar 2018 i forbindelse med afregning af købesummen for selskabet.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 48.620, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 258.031. Alle ejerpantebreve henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 929, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Til sikkerhed for gældsforhold har koncernen givet håndpant, t.DKK 500, i kommanditandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 500.

Til sikkerhed for betaling af restkøbesum på grund, t.DKK 2.494, har koncernen givet håndpantsetningserklæring på t.DKK 2.949 i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige 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.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 1. Personaleomkostninger.

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.17	27.518
Rente	782
Indbetalt i årets løb	-782
Kostpris pr. 31.12.17	27.518

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen er fuldt ud lovligt.

	Koncern	
	2017	2016
	t.DKK	t.DKK

**22. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter	-19.237	-201
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.591	2.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.385	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-39.893	-2.860
Finansielle indtægter	-1.723	-3.526
Finansielle omkostninger	20.158	14.171
Skat af årets resultat	21.044	7.054
Øvrige reguleringer	-2.246	0
I alt	-42.691	16.724

## 23. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### KONCERNREGNSKAB

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

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.

**23. 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 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.

**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.

**23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-25

Investeringsejendomme afskrives ikke.



**23. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

**23. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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. Fastsættelsen af dagsværdien for øvrige ejendomme er baseret på særskilt vurdering. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

**23. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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.

**23. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**23. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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.

**23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.