

Calum Capital A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 16148032

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2024

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	10
Koncernens balance pr. 31.12.2023	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Capital A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 16148032
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen

Direktion

Henrik Calum

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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.
- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 28.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	150.107	153.467	106.640	80.460	112.646
Driftsresultat	110.925	161.708	195.624	172.809	137.033
Resultat af finansielle poster	(22.634)	19.135	(6.805)	14.042	(19.657)
Resultat før skat	108.388	180.843	188.819	186.851	117.376
Årets resultat	102.911	151.766	172.093	147.040	95.378
Balancesum	2.863.992	3.116.508	3.049.137	2.804.673	2.126.433
Investeringer i materielle aktiver	46.745	87.721	366.630	107.648	358.423
Egenkapital	1.288.632	1.225.096	1.116.442	943.445	796.529
Likvide beholdninger	129.419	146.611	140.088	114.614	224.085
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	2.332.767	2.405.272	2.277.244	1.786.759	1.532.422
Pengestrømme fra driftsaktivitet	176.204	206.261	247.927	(488.978)	174.873
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	60.527	1.723	(318.764)	(102.435)	(293.515)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(253.923)	(201.461)	96.311	481.942	262.220
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	31	28	33	23	21
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	4,41	6,31	7,56	8,23	6,22
Egenkapitalforrentning (%)	8,19	12,96	16,71	16,90	13,00
Likviditetsgrad (%)	171,97	157,83	133,66	153,51	192,23
Soliditetsgrad (%)	44,99	39,14	36,38	33,44	37,39
Investeringsejendommens belåningsgrad (%)	57,04	59,67	59,05	55,21	59,51

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Likviditetsgrad (%):

$\frac{\text{Omsætningsaktiver} * 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

$\frac{\text{Rentebærende lang.gæld inkl. kortfristet del af lang.gæld vedrørende investeringsejendomme} * 100}{\text{Investeringsjendomme}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom gennem dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 102.911.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der vil altid være usikkerhed knyttet til beregning af dagsværdi. For bolig- og erhvervsejendomme anvender koncernen en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investors økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 3,25 - 8,5.

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 erhvervsejendomme.

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Anvendelse af finansielle instrumenter

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

Renterisici

Koncernens langfristede gældsforpligtelser består udelukkende af gæld til realkreditinstitutter i form af fastforrentede 20- og 30-årige lån, hvorved renten kendes i hele lånets løbetid.

Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1-3 år, og er variabelt forrentet. Flere af disse byggekreditter er indgået på committed vilkår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		150.107	153.467
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.950)	35.726
Personaleomkostninger	2	(26.077)	(23.440)
Af- og nedskrivninger		(3.155)	(2.239)
Andre driftsomkostninger		0	(1.806)
Driftsresultat		110.925	161.708
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		20.097	30.249
Andre finansielle indtægter	3	6.069	16.505
Andre finansielle omkostninger	4	(28.703)	(27.619)
Resultat før skat		108.388	180.843
Skat af årets resultat	5	(5.477)	(29.077)
Årets resultat	6	102.911	151.766

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		243.242	219.750
Investeringsejendomme		1.917.761	2.057.547
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.382	13.495
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver under udførelse		38.545	10.824
Materielle aktiver	7	2.210.930	2.301.616
Kapitalandele i associerede virksomheder		120.631	102.459
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.206	1.197
Finansielle aktiver	8	121.837	103.656
Anlægsaktiver		2.332.767	2.405.272
Varer under fremstilling		344.661	378.809
Varebeholdninger	9	344.661	378.809
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.170	3.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	591
Andre tilgodehavender		27.499	152.597
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	27.518	27.518
Periodeafgrænsningsposter	11	958	1.290
Tilgodehavender		57.145	185.816
Likvide beholdninger		129.419	146.611
Omsætningsaktiver		531.225	711.236
Aktiver		2.863.992	3.116.508

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Reserve for opskrivninger		4.518	3.727
Overført overskud eller underskud		1.258.781	1.186.201
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.283.299	1.219.928
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		5.333	5.168
Egenkapital		1.288.632	1.225.096
Udskudt skat	12	156.993	170.170
Andre hensatte forpligtelser	13	35.000	52.027
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	14	8	4
Hensatte forpligtelser		192.001	222.201
Gæld til realkreditinstitutter		1.051.903	1.183.425
Deposita		17.122	18.217
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.093	12.682
Anden gæld		1.341	4.239
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.074.459	1.218.563
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	43.418	46.245
Bankgæld		1.992	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		220.589	300.894
Deposita		241	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.981	23.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.132	30.105
Gæld til associerede virksomheder		0	88
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		366	0
Skyldig skat		0	4.995
Anden gæld		8.181	44.613
Periodeafgrænsningsposter	16	0	467
Kortfristede gældsforpligtelser		308.900	450.648
Gældsforpligtelser		1.383.359	1.669.211
Passiver		2.863.992	3.116.508

Begivenheder efter balancedagen	1
Dagsværdioplysninger	18
Eventualforpligtelser	19
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Transaktioner med nærtstående parter	21
Dattervirksomheder	22

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	20.000	3.727	1.186.201	10.000	1.219.928	5.168	1.225.096
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000)	(10.000)	(166)	(10.166)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(30.000)	0	(30.000)	0	(30.000)
Årets opskrivninger	0	791	0	0	791	0	791
Årets resultat	0	0	102.580	0	102.580	331	102.911
Egenkapital ultimo	20.000	4.518	1.258.781	0	1.283.299	5.333	1.288.632

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Driftsresultat		110.925	161.708
Af- og nedskrivninger		3.155	2.239
Regulering af investeringsejendomme		9.950	(35.726)
Andre hensatte forpligtelser		(17.023)	41.704
Ændringer i arbejdskapital	17	115.702	56.732
Pengestrømme vedrørende primær drift		222.709	226.657
Modtagne finansielle indtægter		6.069	16.429
Betalte finansielle omkostninger		(28.703)	(26.621)
Refunderet/(betalt) skat		(23.871)	(10.204)
Pengestrømme vedrørende drift		176.204	206.261
Køb mv. af materielle aktiver		(82.762)	(87.721)
Salg af materielle aktiver		813	9.837
Køb af finansielle aktiver		(20.031)	(20.040)
Salg af virksomheder		160.491	78.497
Modtagne udbytter		2.016	21.150
Pengestrømme vedrørende investeringer		60.527	1.723
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		236.731	207.984
Afdrag på lån mv.		(213.757)	(161.295)
Udbetalt udbytte		(40.166)	(40.166)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(253.923)	(201.461)
Ændring i likvider		(17.192)	6.523
Likvider primo		146.611	140.088
Likvider ultimo		129.419	146.611

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	129.419	146.611
Likvider ultimo	129.419	146.611

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	21.909	20.293
Pensioner	2.842	1.771
Andre omkostninger til social sikring	241	211
Andre personaleomkostninger	1.085	1.165
	26.077	23.440
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	31	28

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.059	5.067
	4.059	5.067

3 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	83
Renteindtægter i øvrigt	387	0
Dagsværdireguleringer	(2)	0
Øvrige finansielle indtægter	5.684	16.422
	6.069	16.505

4 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	13.735	0
Øvrige finansielle omkostninger	14.968	27.619
	28.703	27.619

5 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	5.309
Ændring af udskudt skat	23.094	13.414
Regulering vedrørende tidligere år	(17.617)	10.354
	5.477	29.077

6 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	102.580	150.812
Minoritetsinteressers andel af resultatet	331	954
	102.911	151.766

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	224.483	1.721.483	29.189	2.523	10.824
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	(140.596)	0	0	0
Overførsler	0	35.916	(158)	0	0
Tilgange	14.004	4.054	1.225	0	27.721
Afgange	0	0	(1.004)	0	0
Kostpris ultimo	238.487	1.620.857	29.252	2.523	38.545
Opskrivninger primo	4.779	0	0	0	0
Årets opskrivninger	1.014	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	5.793	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(249)	0	(15.693)	(2.523)	0
Overførsler	0	0	158	0	0
Årets afskrivninger	(789)	0	(2.367)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	32	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.038)	0	(17.870)	(2.523)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	326.801	0	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	(19.947)	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(9.950)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	296.904	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	243.242	1.917.761	11.382	0	38.545
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	237.449	1.917.761	11.382	0	38.545
Årets indregnede renter	0	0	0	0	696

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendomme består af en række ejendomme beliggende i Aalborg, herunder et større boligområde med flere udlejningsejendomme, to ejendomme med erhvervsarealer samt et P-anlægsareal og derudover 10 blandede ejendomme med både erhvervsarealer og boliger.

Flere af ejendommene i Aalborg ligger med en central beliggenhed.

Der til indgår to landbrugsejendomme beliggende i Hals, samt to udlejningsejendomme med hhv. boliger og

erhvervsarealer beliggende i Hjørring.

Endvidere indgår to ejendomme med erhvervsarealer og P-anlægsarealer beliggende i København S, samt en udlejningsejendom med P-anlægsarealer beliggende i København NV.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4,0 - 6,75% med et gns. på 4,96% mod et afkastkrav på gns. 4,68% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 180 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 164 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 91,7 mio.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	64.588	1.143
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(3)	0
Overførsler	(9)	0
Tilgange	20.040	0
Kostpris ultimo	84.616	1.143
Opskrivninger primo	37.872	54
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	55	0
Andel af årets resultat	10.122	0
Regulering af interne avancer	(10.000)	0
Udbytte	(2.016)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(2)	0
Dagsværdireguleringer	0	9
Andre reguleringer	(16)	0
Opskrivninger ultimo	36.015	63
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.631	1.206

Associerede virksomheder

Calum Capital A/S:

Best Guns K/S, Svenstrup, 50%

Komplementarselskabet Best Guns ApS, Svenstrup, 50%

Calum Åbyhøj K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Åbyhøj ApS, Aalborg, 50%

I/S Jysk Hotelinvest, 50%

SWAP XII ApS, Horsens, 25%

Calum A/S:

Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg, 50%
 Calum Værløse K/S, Aalborg, 50%
 Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg, 50%
 Calum Ballerup K/S, Aalborg, 50%
 Komplementarselskabet Ballerup ApS, Aalborg, 50%
 Calum Rødovre K/S, Aalborg, 50%
 Komplementarselskabet Rødovre ApS, Aalborg, 50%

9 Varebeholdninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	12.249.710	4.546.000

10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion
	t.kr.
Tilgodehavender	27.518
Rentefod (%)	2,85
Tilbagebetalt i året	782

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver består af forudbetalte omkostninger vedr. salg.

12 Udskudt skat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	170.170	155.704
Indregnet i resultatopgørelsen	(13.400)	14.243
Indregnet direkte på egenkapitalen	223	223
Ultimo	156.993	170.170

13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til skatte- og momsmæssige risici.

14 Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelse vedrørende associerede virksomheder relaterer sig til de kapitalandele i associerede virksomheder med negativ egenkapital, hvor der er en retlig eller faktisk forpligtelse hertil.

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2023 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	42.080	44.258	1.051.903	857.425
Deposita	0	267	17.122	4.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	4.093	1.120
Anden gæld	1.338	1.720	1.341	0
	43.418	46.245	1.074.459	863.261

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

17 Ændring i arbejdskapital

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	34.148	67.079
Ændring i tilgodehavender	128.672	100
Ændring i leverandørgæld mv.	(67.102)	15.247
Andre ændringer	19.984	(25.694)
	115.702	56.732

18 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele t.kr.
Dagsværdi ultimo	1.925.507	1.206
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.944)	9

19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

Til sikkerhed for kreditinstitutter har koncernen udstedt ejerpantebreve på samlet TDKK 615.200 med pant i investeringsejendomme, materielle anlæg under udførsel samt varebeholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 620.620.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte materielle anlæg under udførsel udgør TDKK 38.761.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte varebeholdninger udgør på balancedagen TDKK 130.348.

Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen TDKK 201.155.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på TDKK 12.577 med pant i investeringsejendomme, TDKK 17.220, samt varebeholdninger, TDKK 223.603, til sikkerhed for øvrige forpligtelser.

Til sikkerhed for diverse grundejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på samlet TDKK 917 med pant i investeringsejendomme.

21 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

22 Dattervirksomheder

Calum Oasen K/S, Aalborg, 99,9%

Terra Nord ApS, Aalborg, 100%

- Calum Vesterbro 65 ApS, Aalborg, 100%
- Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg, 100%
- Calum Agades Passage K/S, Aalborg, 99,9%

Pajhede Agro ApS, Aalborg, 100%

Boligselskabet af 1958 ApS, Hals, 100%

- De Forenede Boligselskaber K/S, Hals, 100%
- Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Centrum K/S, Aalborg, 99,9%

Calum Hotel Group ApS, Aalborg, 100%

- Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg, 100%
- Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg, 72,3%
- Strøbybergs Palæ ApS, Aalborg, 100%
- Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg, 100%
- Calum Plaza K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg, 99,9%
- Shoppen Aalborg ApS, Aalborg, 100%

Calum Boligejendomme A/S, Aalborg, 100%

- Calum Falkevej K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Gug K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Gavlhusene K/S, Aalborg, 99,9%
- Calum Oasen Øst ApS, Aalborg, 100%
- Calum Oasen Vest ApS, Aalborg, 100%

- Calum Vestbjerg ApS, Aalborg, 100%

Calum Energy A/S, Aalborg, 100%

Calum A/S, Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg, 100%

-- Møntmestervej K/S, Aalborg, 100%

-- P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet af 2018 ApS, -- Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg, 100%

- Sophienberg ApS, Aalborg, 100%

- Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg, 99,9%

- Calum Remisen K/S, Aalborg, 99,9%

-- Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg, 100%

-- Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg, 100%

- Calum Abyen K/S, -- Aalborg, 99,9%

- Calum Nibe K/S, Aalborg, 99,9%

- Calum Ørestaden K/S, Aalborg, 99,9%

- Calum Banebyen K/S, Aalborg, 99,9%

- Calum Herning K/S, Aalborg, 99,9%

-ASX 2060 ApS, Aalborg, 100%

-- ASX 2061 K/S, Aalborg, 99,9%

- Calum Projekt ApS, Aalborg, 100%

-- Calum Projektudvikling K/S, Aalborg, 99,9%

--- Calum Aars K/S, Aalborg, 99,9%

--- Calum Svenstrup K/S, Aalborg, 99,9%

--- Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg, 100%

--- Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg, 99,9%

--- PH Park ApS, Aalborg, 90%

---- PH Park Holding ApS, Aalborg, 100%

----- PH Park 4 ApS, Aalborg, 100%

----- PH Park Premium K/S, Aalborg, 100%

--- Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg, 100%

"-" henviser til led i koncernrækkefølgen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(369)	(281)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.899	142.316
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(288)	1.852
Andre finansielle indtægter	2	7.047	6.823
Andre finansielle omkostninger	3	(2.276)	(858)
Resultat før skat		105.013	149.852
Skat af årets resultat	4	(2.433)	960
Årets resultat	5	102.580	150.812

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.075.186	968.649
Kapitalandele i associerede virksomheder		44.179	44.467
Andre værdipapirer og kapitalandele		659	645
Finansielle aktiver	6	1.120.024	1.013.761
Anlægsaktiver		1.120.024	1.013.761
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		246.641	251.475
Udskudt skat	7	3	1.473
Periodeafgrænsningsposter	8	172	0
Tilgodehavender		246.816	252.948
Likvide beholdninger		1.518	82
Omsætningsaktiver		248.334	253.030
Aktiver		1.368.358	1.266.791

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		749.426	665.092
Overført overskud eller underskud		503.873	524.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital		1.283.299	1.219.928
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	9	1.434	1.430
Hensatte forpligtelser		1.434	1.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100	339
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.204	21.670
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		311	22.614
Skyldig skat		963	810
Anden gæld		47	0
Kortfristede gældsforpligtelser		83.625	45.433
Gældsforpligtelser		83.625	45.433
Passiver		1.368.358	1.266.791
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	20.000	665.092	524.836	10.000	1.219.928
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000)	(10.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(30.000)	0	(30.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	791	0	0	791
Årets resultat	0	83.543	9.037	10.000	102.580
Egenkapital ultimo	20.000	749.426	503.873	10.000	1.283.299

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.988	6.729
Renteindtægter i øvrigt	24	0
Dagsværdireguleringer	14	0
Øvrige finansielle indtægter	21	94
	7.047	6.823

3 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.058	823
Renteomkostninger i øvrigt	218	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	35
	2.276	858

4 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	963	1.124
Ændring af udskudt skat	1.470	(49)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(2.035)
	2.433	(960)

5 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000	10.000
Overført resultat	92.580	140.812
	102.580	150.812

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	232.336	41.688	645
Tilgange	94.950	0	0
Afgange	(12.470)	0	0
Kostpris ultimo	314.816	41.688	645
Opskrivninger primo	736.313	2.779	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(1.503)	0	0
Egenkapitalreguleringer	791	0	0
Andel af årets resultat	96.039	(287)	0
Regulering af interne avancer	4.727	0	0
Udbytte	(76.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	14
Andre reguleringer	(1)	(1)	0
Opskrivninger ultimo	760.370	2.491	14
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.075.186	44.179	659

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Komplementarselskabet Best Guns ApS	Aalborg	50,00
Best Guns K/S	Svenstrup	49,99
Calum Åbyhøj K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Åbyhøj ApS	Aalborg	50,00

7 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Primo	1.473	1.424
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.470)	49
Ultimo	3	1.473

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver omfatter midlertidige forskelle vedr. kapitalandele i K/S'er. Forventes realiseret ved realisation af K/S'er.

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver består af forudbetalte omkostninger vedr. salg.

9 Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder relaterer sig til de kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ egenkapital, hvor der er en retlig eller faktisk forpligtelse hertil.

10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele t.kr.
Dagsværdi ultimo	659
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	14

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt TDKK 11.650. Selskabet har indbetalt TDKK 11.150 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således TDKK 500.

Selskabet har afgivet hensigtsserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.23 på TDKK 10.837.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle

anlægsaktiver under udførelse under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende projekter inden for fast ejendom, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.