

Calum A/S

Strandvejen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 34 21 10 35

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.05.17

Cato Barslund
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 40

Selskabet

Calum A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 67 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 34 21 10 35
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Calum
Jacob Axel Nielsen

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Calum
Henning Gunner Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Calum A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2017

Direktionen

Henrik Calum

Jacob Axel Nielsen

Bestyrelsen

Henrik Calum

Lone Calum

Henning Gunner Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Calum A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aalborg, den 28. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	61.034	51.006	56.042	46.004	46.906
Indeks	130	109	119	98	100
Resultat af primær drift	47.511	37.569	42.411	33.368	36.826
Indeks	129	102	115	91	100
Finansielle poster i alt	-3.129	-1.852	-3.889	-2.352	-2.130
Indeks	147	87	183	110	100
Resultat før skat	44.382	35.717	38.522	31.016	34.696
Indeks	128	103	111	89	100
Årets resultat	37.000	38.446	33.209	31.214	35.572
Indeks	104	108	93	88	100

Balance

Samlede aktiver	531.163	519.160	454.280	379.407	392.485
Indeks	135	132	116	97	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	966	1.120	3.521	852	787
Indeks	123	142	447	108	100
Egenkapital	142.189	119.768	106.322	96.712	95.526
Indeks	149	125	111	101	100
Likvide beholdninger	129.367	202.304	84.599	101.216	93.554
Indeks	138	216	90	108	100

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	-98.913	204.840	-40.425	48.319	42.793
Investeringer	1.846	-8.435	-12.041	-852	-607
Finansiering	-8.248	-34.566	-38.525	-39.804	-1.592
Årets pengestrømme	-105.315	161.839	-90.991	7.663	40.594

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	28%	34%	33%	32%	43%
Afkast af investeret kapital	66%	41%	26%	24%	36%

Soliditet

Egenkapitalandel	35%	38%	29%	35%	32%
Likviditetsgrad	1,34	1,24	1,37	1,26	1,53
Investeringssejendommens belåningsgrad	36%	44%	45%	39%	41%

Øvrige

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

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver - likvider}}$
Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Investeringssejendommens belåningsgrad:	$\frac{\text{Rentebærende langfristede gældsforpligtelser inkl. kortfristet del af lang gæld vedrørende investerings-ejendomme opført under anlægsaktiver} \times 100}{\text{Investeringssejendomme opført under anlægsaktiver}}$

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

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 36.999.588 mod DKK 38.446.111 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 142.189.053.

Årets resultat er ikke påvirket af opskrivninger eller interne avancer.

Årets resultat svarer til det forventede.

Koncernen har i forbindelse med indførelsen af den nye Årsregnskabslov foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af dets udlejningsejendomme. Ejendommene indregnes nu efter princippet om investeringsejendomme. Ændringen har medført, at ejendommene regnskabsmæssigt er dagsværdireguleret med t.DKK 5.631 til i alt t.DKK 38.773 ultimo regnskabsåret i overensstemmelse med overgangsbestemmelserne til den nye Årsregnskabslov. Reguleringen er ført direkte over egenkapitalen. Fremadrettet reguleres dagsværdien over resultatopgørelsen.

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

Forventet udvikling

Koncernens aktiviteter består i stort omfang af længerevarende projekter, og indregning af avancer herpå sker ved levering.

Koncernens resultat kan derfor påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår levering finder sted.

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Særlige risici

Finansielle risici

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

Renterisici

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK	
	61.034.341	51.005.704	22.218.493	13.779.672	
	Bruttofortjeneste				
1	Personaleomkostninger	-13.012.763	-13.114.350	-13.012.763	-13.114.350
	Resultat før af- og nedskrivninger	48.021.578	37.891.354	9.205.730	665.322
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-510.605	-322.104	-383.605	-202.481
	Resultat før finansielle poster	47.510.973	37.569.250	8.822.125	462.841
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	31.156.504	42.988.850
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-413.217	-128.911	0	0
4	Andre finansielle indtægter	1.951.991	1.261.417	3.485.783	3.352.339
5	Andre finansielle omkostninger	-4.668.227	-2.984.815	-3.410.709	-2.322.352
	Finansielle poster i alt	-3.129.453	-1.852.309	31.231.578	44.018.837
	Resultat før skat	44.381.520	35.716.941	40.053.703	44.481.678
6	Skat af årets resultat	-7.381.932	2.729.170	-3.054.115	-6.035.567
	Årets resultat	36.999.588	38.446.111	36.999.588	38.446.111

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	17.000.000	19.000.000
Overført resultat	36.999.588	38.446.111	19.999.588	19.446.111
I alt	36.999.588	38.446.111	36.999.588	38.446.111

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	0	33.141.775	0	0
	Investeringsejendomme	38.772.920	0	0	0
	Indretning af lejede lokaler	370.975	414.387	370.975	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.621.809	1.297.521	1.166.642	1.104.741
8	Materielle anlægsaktiver i alt	40.765.704	34.853.683	1.537.617	1.104.741
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	64.169.403	112.669.702
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	31.396.958	29.567.717	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.700	7.850	11.700	7.850
	Finansielle anlægsaktiver i alt	31.408.658	29.575.567	64.181.103	112.677.552
	Anlægsaktiver i alt	72.174.362	64.429.250	65.718.720	113.782.293
10	Varer under fremstilling	265.383.243	246.105.057	1.744.447	1.289.103
	Varebeholdninger i alt	265.383.243	246.105.057	1.744.447	1.289.103
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.329.081	1.892.287	1.292.763	208.553
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.417.601	14.500	143.771.837	105.904.584
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.753.675	1.646.357	0	0
14	Udskudt skatteaktiv	0	1.323.114	0	0
	Andre tilgodehavender	21.234.055	1.445.681	2.652.864	957.950
11	Periodeafgrænsningsposter	13.504.520	0	504.520	0
	Tilgodehavender i alt	64.238.932	6.321.939	148.221.984	107.071.087
12	Likvide beholdninger	129.366.733	202.303.670	42.972.232	6.702.582
	Omsætningsaktiver i alt	458.988.908	454.730.666	192.938.663	115.062.772
	Aktiver i alt	531.163.270	519.159.916	258.657.383	228.845.065

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
PASSIVER					
Note					
13	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
	Overført resultat	92.189.053	69.767.742	75.189.053	50.767.742
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	17.000.000	19.000.000
	Egenkapital i alt	142.189.053	119.767.742	142.189.053	119.767.742
14	Hensættelser til udskudt skat	8.342.836	0	4.500.062	384.506
15	Andre hensatte forpligtelser	3.850.000	6.825.000	2.056.239	4.754.308
	Hensatte forpligtelser i alt	12.192.836	6.825.000	6.556.301	5.138.814
16	Gæld til realkreditinstitutter	25.199.092	19.047.542	0	0
16	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000.000	0	5.000.000	0
16	Anden gæld	4.260.848	6.415.183	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.459.940	25.462.725	5.000.000	0
16	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.653.820	899.391	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	130.360.637	97.982.381	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.633.002	55.819.483	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.844.835	84.499.996	924.856	1.245.997
	Gæld til tilknyttede virksomheder	63.157.208	82.846.165	97.424.900	87.756.826
	Selskabsskat	3.824.670	0	176.172	10.159.061
	Anden gæld	27.847.269	45.057.033	6.386.101	4.776.625
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	342.321.441	367.104.449	104.912.029	103.938.509
	Gældsforpligtelser i alt	376.781.381	392.567.174	109.912.029	103.938.509
	Passiver i alt	531.163.270	519.159.916	258.657.383	228.845.065
17	Eventualforpligtelser				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Koncern:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	20.000.000	86.321.631	0
Kapitalforhøjelse	30.000.000	-30.000.000	0
Betalt udbytte	0	-25.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	38.446.111	0
Saldo pr. 31.12.15	50.000.000	69.767.742	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	50.000.000	69.767.742	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	4.400.246	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-18.978.523	0
Forslag til resultatdisponering	0	36.999.588	0
Saldo pr. 31.12.16	50.000.000	92.189.053	0
Modervirksomhed:			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	20.000.000	61.321.631	25.000.000
Kapitalforhøjelse	30.000.000	-30.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	-25.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	19.446.111	19.000.000
Saldo pr. 31.12.15	50.000.000	50.767.742	19.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	50.000.000	50.767.742	19.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	4.421.723	0
Betalt udbytte	0	0	-19.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	19.999.588	17.000.000
Saldo pr. 31.12.16	50.000.000	75.189.053	17.000.000

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016 DKK	2015 DKK
	36.999.588	38.446.111
	36.999.588	38.446.111
20	10.825.244	-554.757
	-19.278.186	-84.424.925
	-62.215.107	137.423.281
	-66.655.161	12.720.740
	4.127.324	102.953.007
	-96.196.298	206.563.457
	1.951.991	1.261.417
	-4.668.227	-2.984.815
	-98.912.534	204.840.059
	-965.883	-1.120.430
	375.000	185.000
	0	-7.500.000
	2.436.581	0
	1.845.698	-8.435.430
	-19.000.000	-25.000.000
	13.783.708	11.083.999
	-3.032.065	-20.649.600
	-8.248.357	-34.565.601
	-105.315.193	161.839.028
	202.303.670	84.598.623
	-97.982.381	-142.116.362
	-993.904	104.321.289
	129.366.733	202.303.670
	-130.360.637	-97.982.381
	-993.904	104.321.289

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	11.833.858	12.037.353	11.833.858	12.037.353
Pensioner	276.273	258.369	276.273	258.369
Andre omkostninger til social sikring	49.106	46.652	49.106	46.652
Andre personaleomkostninger	853.526	771.976	853.526	771.976
I alt	13.012.763	13.114.350	13.012.763	13.114.350
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	16	16	16	16

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	28.769.923	42.988.850
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	2.386.581	0
I alt	0	0	31.156.504	42.988.850

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-437.765	-128.911	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	24.548	0	0	0
I alt	-413.217	-128.911	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.718.425	1.160.365	3.431.359	3.350.707
Øvrige finansielle indtægter	233.566	101.052	54.424	1.632
I alt	1.951.991	1.261.417	3.485.783	3.352.339

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.705.986	1.074.701	3.405.440	2.320.839
Øvrige finansielle omkostninger	1.962.241	1.910.114	5.269	1.513
I alt	4.668.227	2.984.815	3.410.709	2.322.352

6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	4.677.182	176.172	10.159.061
Årets regulering af udskudt skat	8.419.647	-10.723.394	2.877.943	-4.123.494
Regulering af skat fra tidligere år	-1.037.715	3.317.042	0	0
I alt	7.381.932	-2.729.170	3.054.115	6.035.567

7. Resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	17.000.000	19.000.000
Overført resultat	36.999.588	38.446.111	19.999.588	19.446.111
I alt	36.999.588	38.446.111	36.999.588	38.446.111

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:				
Kostpris pr. 01.01.16	0	12.580.363	460.430	2.332.991
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	260.109.276	0	0	0
Tilgang i året	0	0	60.843	905.040
Afgang i året	-260.109.276	0	0	-339.302
Kostpris pr. 31.12.16	0	12.580.363	521.273	2.898.729
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-253.406	-46.043	-1.035.470
Afskrivninger i året	0	0	-104.255	-406.350
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	253.406	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	164.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	0	-150.298	-1.276.920
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	0	20.814.818	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	5.377.739	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	0	26.192.557	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	38.772.920	370.975	1.621.809
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	0	262.021	0	0
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.16	0	0	460.430	1.672.991
Tilgang i året	0	0	60.843	930.040
Afgang i året	0	0	0	-339.302
Kostpris pr. 31.12.16	0	0	521.273	2.263.729
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	0	-46.043	-982.637
Afskrivninger i året	0	0	-104.255	-279.350
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	164.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	0	-150.298	-1.097.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	0	370.975	1.166.642

8. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 7.625 m² af ejendommenes samlede areal på 19.680 m², svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.070. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

9. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.16	0	49.647.730
Kostpris pr. 31.12.16	0	49.647.730
Opskrivninger pr. 01.01.16	0	-20.080.013
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.798.432
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	30.809
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	-18.250.772
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	31.396.958

9. Kapitalandele - fortsat -

Beløb i	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Moderselskab:		
Kostpris pr. 01.01.16	52.715.861	0
Tilgang i året	3.147.500	0
Afgang i året	-757.014	0
Kostpris pr. 31.12.16	55.106.347	0
Opskrivninger pr. 01.01.16	61.850.599	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-2.466.039	0
Årets resultat fra kapitalandele	23.183.711	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-82.837.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	3.021	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	-265.708	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	7.272.525	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.056.239	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	9.328.764	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	64.169.403	0

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

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet af 2004 ApS, Aalborg	100%	13.230.723	919.546
Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg	100%	-4.507.038	-4.835.539
Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg	100%	236.653	-2.648
Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg	100%	63.842	-21.702
Komplementarselskabet Grønttorvet, Valby ApS, Aalborg	100%	39.008	-11.064
Komplementarselskabet Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	50.000	0

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Calum Køge Kyst 1 ApS, Aalborg	100%	500.000	0
ASX 2000 ApS, Aalborg	100%	50.000	0
ASX 2001 ApS, Aalborg	100%	50.000	0
Calum Penthouse ApS i likvidation, Aalborg	100%	14.224	8.602
Calum Gug K/S, Aalborg	100%	488.572	-25.875
Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Aalborg	100%	31.056.040	3.285.740
Svanely ApS, Aalborg	100%	2.669.756	170.523
Calum Remisen K/S, Aalborg	100%	1.276.075	-904.284
Calum Åbyen, Aalborg	100%	-1.757.231	-104.058
Calum Nibe K/S, Aalborg	100%	1.876.520	311.205
Calum Ørestaden K/S, Aalborg	100%	5.345.445	-27.701
Calum Grønttorvet K/S, Aalborg	100%	1.119.941	80.989
Calum Falkevej K/S, Aalborg	100%	-9.114	-9.114
Calum Banebyen K/S, Aalborg	100%	6.200	11.200
HLP Gruppen ApS, Aalborg	100%	926.070	31.772
Grønttorvet, Valby K/S, Aalborg	100%	-29.113	-29.113
Calum Lindholm Strand K/S, Aalborg	100%	619.152	619.152
Calum Køge Kyst K/S, Aalborg	100%	0	0
ASX 9000 K/S, Aalborg	100%	0	0
ASX 9001 K/S, Aalborg	100%	0	0
ASX 9002 K/S, Aalborg	100%	0	0
Calum Projekt ApS, Aalborg	100%	42.434.023	22.519.319
Calum Projektudvikling K/S, Aalborg	100%	34.790.265	25.821.274

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Calum Aars K/S, Aalborg	100%	1.546.842	-434.161
Calum Svenstrup K/S, Aalborg	100%	64.725	-248.244
Sct. Knuds Park i likvidation, Aalborg	100%	1.986.232	-10.186
Calum Strandvejen 3 K/S, Aalborg	100%	8.267.440	-11.801.703
Calum Byomdannelse K/S i likvidation, Aalborg	100%	2.339.273	1.338.436
Calum Gug Detail Park K/S, Aalborg	100%	4.691.172	78.693
Ejendomsselskabet Calum Møntmestervej ApS, Aalborg	100%	-458.951	-1.169.186
Calum Stigsborg Vest K/S, Aalborg	100%	-3.000	-3.000
Calum Gavlhusene K/S, Aalborg	100%	0	0
Calum Søhøjlandet K/S, Aalborg	100%	-309.032	-16.968
Dansk Projekt Invest ApS, Aalborg	100%	-7.226.378	-92.986
Associerede virksomheder:			
Lindholm Brygge K/S, Aalborg	100%	-52.235.785	-270.212
Skagen Nordstrand Holding K/S, Aalborg	50%	33.050.130	-885.630
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand ApS, Aalborg	50%	93.663	-2.363
Skagen Nordstrand IV K/S, Aalborg	50%	0	0
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand IV ApS, Aalborg	50%	0	0
Skagen Nordstrand K/S, Aalborg	50%	0	0
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand II ApS, Aalborg	50%	0	0
Calum Bagsværdlund K/S, Aalborg	50%	55.030.071	4.479.593
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS, Aalborg	50%	76.202	-4.141

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Calum Development Øst K/S, Aalborg	50%	4.185.116	3.793.482
Bagsværdlund Syd II ApS, Aalborg	50%	50.000	0
Bagsværdlund Syd I ApS, Aalborg	50%	50.000	0
Bagsværdlund Blok 3 ApS, Aalborg	50%	50.000	0
Calum Oasen K/S, Aalborg	0%	1.380.984	82.243
Sct. Knuds Ejendomsark K/S, Aalborg	0,1%	32.932.583	2.918.229
Calum Centrum K/S, Aalborg	0,1%	5.931.331	681.893
Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg	0,1%	1.476.588	745.286
Calum Plaza K/S, Aalborg	0,1%	1.940.097	1.940.097
Calum Plaza Erhverv, Aalborg	0,1%	290.053	290.053
Møntmestervej K/S, Aalborg	100,0%	-6.166.275	-6.166.275
Calum Krudttårnet K/S, Aalborg	0,1%	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

10. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	5.950.213	5.618.753	0	0
--	-----------	-----------	---	---

11. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	13.504.520	0	504.520	0
I alt	13.504.520	0	504.520	0

12. Likvide beholdninger

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

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	50.000	1.000
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Udskudt skat pr. 01.01.16	-1.323.113	9.400	384.506	4.508.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.419.647	-1.332.514	4.115.556	-4.123.494
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	1.246.302	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.16	8.342.836	-1.323.114	4.500.062	384.506

14. Udskudt skat

15. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Andre hensatte forpligtelser		
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.16	0	6.825.000		
Hensat i året	0	-2.975.000		
Forpligtelser pr. 31.12.16	0	3.850.000		
Modervirksomhed:				
Forpligtelser pr. 01.01.16	4.754.308	0		
Hensat i året	-2.698.069	0		
Forpligtelser pr. 31.12.16	2.056.239	0		
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Kortfristede forpligtelser	3.850.000	6.825.000	2.056.239	4.754.308

16. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.653.820	20.634.588	27.852.912	19.946.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	5.000.000	0
Anden gæld	0	0	4.260.848	6.415.183
I alt	2.653.820	20.634.588	37.113.760	26.362.116

Modervirksomhed:

Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	5.000.000	0
I alt	0	0	5.000.000	0

17. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

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

Garantiforpligtelser

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

Andre eventualforpligtelser

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

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

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

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld og garantier til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders nettogæld og garantier til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 87.46

17. Eventualforpligtelser - fortsat -*Garantiforpligtelser*

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

Andre eventualforpligtelser

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

Selskabet har indtrådt i sædvanlige sælger-/køberforpligtelser vedr. købs- og salgsaftaler i en række koncernselskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 33.990. Selskabet har indbetalt t.DKK 27.497 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 6.494.

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

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.814, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.251.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 22.577, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 55.159.

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

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

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.773. Alle ejerpantebrevene henligger i koncernens besiddelse.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 170, der er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

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

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

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

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Calum Capital A/S, Aalborg

Kapitalejer

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

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

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

	Koncern	
	2016 DKK	2015 DKK
20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-200.598	-87.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	510.605	409.104
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	413.217	128.911
Finansielle indtægter	-1.948.139	-1.261.417
Finansielle omkostninger	4.668.227	2.984.815
Skat af årets resultat	7.381.932	-2.729.170
I alt	10.825.244	-554.757

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed

Sct. Knuds Erhvervspark K/S, Komplementarselskabet af 2006 ApS og Komplementarselskabet af 2013 ApS har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis. Ændringerne er beskrevet nedenfor under afsnittene: "Definition af associerede virksomheder" og "Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen". Derudover er der følgende ændring:

Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger

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

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.16 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 5.698. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 67. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 5.698, og balancesummen forøges med t.DKK 5.698.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Koncernen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

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

Definition af associerede virksomheder

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

Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteten i selskabet, er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte i egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 67. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 4.444, og balancesummen forøges med t.DKK 5.698.

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 67. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 1.254. Årets resultat efter skat forøges med t.DKK 67. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 4.444 og balance-summen forøges med t.DKK 5.698.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

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

Nettoomsætning

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

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

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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
Bygninger	50	90
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af igangværende og færdiggjorte projekter inden for fast ejendom, som måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Der foretages ikke opskrivninger eller indregning af forventede avancer.

Der foretages løbende en vurdering af nettorealiseringsværdien for de enkelte projekter, og der nedskrives hertil, hvor denne er lavere.

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

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.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

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 nettorealisation sværdi 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.

Gældsforpligtelser

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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.