

Calum A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 34211035

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	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 34211035
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund

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 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

Cato Peter Meulengracht Barslund

Bestyrelse

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum 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 revisors 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	59.198	86.703	61.415	50.746	58.211
Driftsresultat	35.380	65.955	39.100	34.117	37.662
Resultat af finansielle poster	21.534	8.342	9.554	26.987	(3.814)
Resultat før skat	51.809	74.297	48.654	61.104	33.848
Årets resultat	52.789	59.449	54.547	52.869	36.071
Balancesum	607.060	658.858	796.340	823.425	523.659
Investeringer i materielle aktiver	1.080	267	17.305	100	0
Egenkapital	252.945	260.156	257.616	234.068	181.200
Likvide beholdninger	105.712	117.417	123.616	105.359	167.042
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	144.771	91.298	92.032	65.874	64.498
Pengestrømme fra driftsaktivitet	119.486	217.928	42.978	(377.757)	7.601
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(55.799)	73.441	25.096	35.005	28.533
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(75.393)	(297.567)	(49.817)	281.069	(38.282)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	38	24	22	19	18
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	20,58	22,96	22,19	25,46	20,00
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	40,16	65,16	59,27	80,26	55,93
Likviditetsgrad (%)	163,04	180,32	134,23	137,04	140,30
Soliditetsgrad (%)	41,67	39,49	32,35	28,43	34,60
Investeringsejendommens belåningsgrad (%)	27,21	44,42	22,38	33,39	41,25

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat * 100

Gennemsnitlig egenkapital

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

Årets resultat * 100

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

Likviditetsgrad (%):

Omsætningsaktiver * 100

Kortfristede gældsforpligtelser

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

Rentebærende lang.gæld inkl. kortfristet del af lang.gæld vedrørende investeringsejendomme * 100

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 52.789.

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 og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og afkastprocent i intervallet 5,85 - 7,75.

Forventet udvikling

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

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

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

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-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 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		59.198.155	86.702.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(582.259)	410.000
Personaleomkostninger	2	(23.105.561)	(21.115.259)
Af- og nedskrivninger		(130.236)	(42.133)
Driftsresultat		35.380.099	65.955.109
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.413.862	8.781.242
Andre finansielle indtægter	3	3.623.662	5.248.165
Andre finansielle omkostninger	4	(5.608.752)	(5.687.394)
Resultat før skat		51.808.871	74.297.122
Skat af årets resultat	5	980.577	(14.847.975)
Årets resultat	6	52.789.448	59.449.147

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		99.220.000	63.660.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		955.367	464.612
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	7	100.175.367	64.124.612
Kapitalandele i associerede virksomheder		44.585.293	27.159.475
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.300	14.400
Finansielle aktiver	8	44.595.593	27.173.875
Anlægsaktiver		144.770.960	91.298.487
Varer under fremstilling		344.160.272	298.500.714
Varebeholdninger	9	344.160.272	298.500.714
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		114.882	304.222
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.515.501
Andre tilgodehavender		11.030.970	147.581.206
Periodeafgrænsningsposter	10	1.271.164	1.240.043
Tilgodehavender		12.417.016	151.640.972
Likvide beholdninger		105.711.811	117.417.474
Omsætningsaktiver		462.289.099	567.559.160
Aktiver		607.060.059	658.857.647

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		150.945.392	150.155.944
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.000.000	60.000.000
Egenkapital		252.945.392	260.155.944
Udskudt skat	11	9.836.537	8.942.591
Andre hensatte forpligtelser	12	35.000.000	40.000.000
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	13	7.762	5.301
Hensatte forpligtelser		44.844.299	48.947.892
Gæld til realkreditinstitutter		25.413.357	26.430.335
Deposita		321.015	309.119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.339.003
Langfristede gældsforpligtelser	14	25.734.372	35.078.457
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	1.583.440	2.056.126
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		214.289.388	228.204.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.661.218	21.867.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.447.490	26.647.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.657.644	2.104.290
Skyldig skat		1.035.504	9.422.980
Anden gæld		3.861.312	24.333.915
Periodeafgrænsningsposter	15	0	38.173
Kortfristede gældsforpligtelser		283.535.996	314.675.354
Gældsforpligtelser		309.270.368	349.753.811
Passiver		607.060.059	658.857.647
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	17		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Transaktioner med nærtstående parter	21		
Koncernforhold	22		
Dattervirksomheder	23		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	150.155.944	60.000.000	260.155.944
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(60.000.000)	(60.000.000)
Årets resultat	0	789.448	52.000.000	52.789.448
Egenkapital ultimo	50.000.000	150.945.392	52.000.000	252.945.392

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		35.380.099	65.955.109
Af- og nedskrivninger		130.136	42.133
Regulering af investeringsejendomme		582.259	(410.000)
Andre hensatte forpligtelser		(4.997.539)	39.681.063
Ændringer i arbejdskapital	16	96.889.424	116.266.984
Pengestrømme vedrørende primær drift		127.984.379	221.535.289
Modtagne finansielle indtægter		3.623.662	5.247.465
Betalte finansielle omkostninger		(5.608.752)	(5.675.784)
Refunderet/(betalt) skat		(6.512.953)	(3.179.006)
Pengestrømme vedrørende drift		119.486.336	217.927.964
Køb mv. af materielle aktiver		(36.996.252)	(267.000)
Salg af materielle aktiver		233.102	56.000
Køb af virksomheder		(20.040.000)	(20.040.000)
Salg af virksomheder		(51.472)	73.497.331
Modtagne udbytter		1.055.859	20.194.448
Pengestrømme vedrørende investeringer		(55.798.763)	73.440.779
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		63.687.573	291.368.743
Optagelse af lån		11.896	40.058
Afdrag på lån mv.		(15.405.132)	(243.607.089)
Udbetalt udbytte		(60.000.000)	(54.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(75.393.236)	(297.567.031)
Ændring i likvider		(11.705.663)	(6.198.288)
Likvider primo		117.417.474	123.615.762
Likvider ultimo		105.711.811	117.417.474

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	105.711.811	117.417.474
Likvider ultimo	105.711.811	117.417.474

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 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	19.216.140	18.210.021
Pensioner	2.790.615	1.723.585
Andre omkostninger til social sikring	233.087	174.321
Andre personaleomkostninger	865.719	1.007.332
	23.105.561	21.115.259
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	26	24
	Ledelses- vederlag 2023 kr.	Ledelses- vederlag 2022 kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.276.393	4.466.873
	3.276.393	4.466.873

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.497.296	2.188.932
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	83.044
Renteindtægter i øvrigt	113.425	0
Øvrige finansielle indtægter	2.012.941	2.976.189
	3.623.662	5.248.165

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	512.664
Renteomkostninger i øvrigt	996.335	0
Dagsværdireguleringer	4.100	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.608.317	5.174.730
	5.608.752	5.687.394

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	1.035.504	9.422.980
Ændring af udskudt skat	10.878.342	11.371.529
Regulering vedrørende tidligere år	(12.894.423)	(5.946.534)
	(980.577)	14.847.975

6 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	52.000.000	60.000.000
Overført resultat	789.448	(550.853)
	52.789.448	59.449.147

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	31.554.670	1.791.820	2.523.389
Overførsler	35.915.899	0	0
Tilgange	226.360	853.993	0
Afgange	0	(259.000)	0
Kostpris ultimo	67.696.929	2.386.813	2.523.389
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.327.210)	(2.523.389)
Årets afskrivninger	0	(130.136)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	25.900	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.431.446)	(2.523.389)
Dagsværdireguleringer primo	32.105.330	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(582.259)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	31.523.071	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.220.000	955.367	0

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af en ejendom med udlejning og P-anlægsarealer beliggende i København NV, samt to ejendomme med erhvervsarealer og P-anlægsarealer beliggende i København S og dertil en udlejningsejendom med erhvervsarealer beliggende i Hjørring.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 5,85% - 7,75% med et gns. på 6,75% mod et afkastkrav på gns. 7,0% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 7 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 7,5 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 6,1 mio.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	40.607.850	14.400
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(3.250)	0
Tilgange	20.040.000	0
Kostpris ultimo	60.644.600	14.400
Nedskrivninger primo	(13.448.375)	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	54.722	0
Andel af årets resultat	8.407.481	0
Regulering af interne avancer	(10.000.000)	0
Udbytte	(1.055.859)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(1.803)	0
Dagsværdireguleringer	0	(4.100)
Andre reguleringer	(15.473)	0
Nedskrivninger ultimo	(16.059.307)	(4.100)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.585.293	10.300

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Calum Bagsværdlund K/S	Aalborg	49,96
Komplementarselskabet Bagsværdlund ApS	Aalborg	50,00
Calum Værløse K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Værløse ApS	Aalborg	50,00
Calum Ballerup K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Ballerup ApS	Aalborg	50,00
Calum Rødovre K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Rødovre ApS	Aalborg	50,00

9 Varebeholdninger

	2023 kr.	2022 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	12.249.710	3.334.878

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedr. salg.

11 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Bevægelser i året		
Primo	8.942.591	(2.428.938)
Indregnet i resultatopgørelsen	893.946	11.371.529
Ultimo	9.836.537	8.942.591

12 Andre hensatte forpligtelser

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

13 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.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.583.440	2.056.126	25.413.357	18.894.428
Deposita	0	0	321.015	82.938
	1.583.440	2.056.126	25.734.372	18.977.366

15 Periodeafgrænsningsposter

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

16 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i varebeholdninger	(45.659.558)	123.292.645
Ændring i tilgodehavender	139.223.956	4.828.801
Ændring i leverandørgæld mv.	(16.702.731)	(18.873.647)
Andre ændringer	20.027.757	7.019.185
	96.889.424	116.266.984

17 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	99.220.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(582.259)

18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.019.405	368.000
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	988.325	197.000

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.

Til sikkerhed for kreditinstitutter har koncernen udstedt ejerpantebreve på samlet TDKK 236.700 med pant i varebeholdninger der på balancedagen har en regnskabsmæssig værdi på TDKK 130.348.

Der er desuden stillet sikkerhed for kreditinstitutter ved pant i kapitalandele i dattervirksomheder i koncernen, hvoraf den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør TDKK 306. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen TDKK 194.855.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på TDKK 11.752 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 254 med pant i investeringsejendomme.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

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 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskabet:
Calum Capital A/S, Aalborg

23 Dattervirksomheder

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 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		17.484.517	19.883.804
Personaleomkostninger	2	(23.105.560)	(21.115.258)
Af- og nedskrivninger		(130.236)	(42.133)
Driftsresultat		(5.751.279)	(1.273.587)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.317.649	55.014.310
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.409.222	7.705.067
Andre finansielle indtægter	3	7.211.486	5.180.955
Andre finansielle omkostninger	4	(4.992.157)	(3.588.641)
Resultat før skat		60.194.921	63.038.104
Skat af årets resultat	5	(7.405.473)	(3.588.957)
Årets resultat	6	52.789.448	59.449.147

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		955.367	464.613
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	7	955.367	464.613
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		142.116.967	121.399.756
Kapitalandele i associerede virksomheder		43.805.887	25.361.142
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.300	14.400
Finansielle aktiver	8	185.933.154	146.775.298
Anlægsaktiver		186.888.521	147.239.911
Varer under fremstilling		2.421.557	1.282.235
Varebeholdninger		2.421.557	1.282.235
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.430	17.365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		189.358.675	219.238.673
Udskudt skat	9	0	33.332
Andre tilgodehavender		682.803	9.695.012
Periodeafgrænsningsposter	10	1.854.417	0
Tilgodehavender		191.905.325	228.984.382
Likvide beholdninger		83.096.706	63.128.559
Omsætningsaktiver		277.423.588	293.395.176
Aktiver		464.312.109	440.635.087

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		70.513.402	65.357.154
Overført overskud eller underskud		80.431.990	84.798.790
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.000.000	60.000.000
Egenkapital		252.945.392	260.155.944
Udskudt skat	9	13.948.922	0
Andre hensatte forpligtelser	11	0	15.000.000
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	12	13.926.701	25.526.782
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	13	0	4.477
Hensatte forpligtelser		27.875.623	40.531.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.339.003
Langfristede gældsforpligtelser		0	8.339.003
Modtagne forudbetalinger fra kunder		716.218	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.509.608	6.076.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		172.730.271	114.871.239
Skyldig skat		1.035.504	0
Anden gæld		5.499.493	10.661.365
Kortfristede gældsforpligtelser		183.491.094	131.608.881
Gældsforpligtelser		183.491.094	139.947.884
Passiver		464.312.109	440.635.087
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	65.357.154	84.798.790	60.000.000	260.155.944
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(60.000.000)	(60.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(10.000.000)	10.000.000	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(6.195.800)	6.195.800	0	0
Overført til reserver	0	(25.531.259)	25.531.259	0	0
Årets resultat	0	46.883.307	(46.093.859)	52.000.000	52.789.448
Egenkapital ultimo	50.000.000	70.513.402	80.431.990	52.000.000	252.945.392

Modervirksomhedens 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 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	19.216.140	18.210.021
Pensioner	2.790.615	1.723.585
Andre omkostninger til social sikring	233.087	174.320
Andre personaleomkostninger	865.718	1.007.332
	23.105.560	21.115.258
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	26	24
	Ledelses- vederlag 2023 kr.	Ledelses- vederlag 2022 kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.276.393	4.466.873
	3.276.393	4.466.873

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.099.579	5.180.255
Renteindtægter i øvrigt	111.907	0
Øvrige finansielle indtægter	0	700
	7.211.486	5.180.955

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.512.877	951.586
Renteomkostninger i øvrigt	18.371	0
Dagsværdireguleringer	4.100	0
Øvrige finansielle omkostninger	456.809	2.637.055
	4.992.157	3.588.641

5 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.035.504	0
Ændring af udskudt skat	13.982.254	1.348.995
Regulering vedrørende tidligere år	(7.612.285)	2.239.962
	7.405.473	3.588.957

6 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	52.000.000	60.000.000
Overført resultat	789.448	(550.853)
	52.789.448	59.449.147

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	1.791.820	2.523.389
Tilgange	853.993	0
Afgange	(259.000)	0
Kostpris ultimo	2.386.813	2.523.389
Af- og nedskrivninger primo	(1.327.210)	(2.523.389)
Årets afskrivninger	(130.136)	0
Tilbageførsel ved afgange	25.900	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.431.446)	(2.523.389)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	955.367	0

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	41.338.751	40.065.000	14.400
Tilgange	90.000	20.040.000	0
Afgange	(51.000)	0	0
Kostpris ultimo	41.377.751	60.105.000	14.400
Opskrivninger primo	80.061.006	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	15.145.445	0	0
Andel af årets resultat	23.328.648	0	0
Udbytte	(6.195.800)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(11.600.083)	0	0
Opskrivninger ultimo	100.739.216	0	0
Nedskrivninger primo	0	(14.703.858)	0
Andel af årets resultat	0	8.409.221	0
Regulering af interne avancer	0	(10.000.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	(4.476)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(4.100)
Nedskrivninger ultimo	0	(16.299.113)	(4.100)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.116.967	43.805.887	10.300

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Calum Værløse K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Værløse ApS	Aalborg	50,00
Calum Ballerup K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Ballerup ApS	Aalborg	50,00
Calum Rødovre K/S	Aalborg	50,00
Komplementarselskabet Rødovre ApS	Aalborg	50,00

9 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	(33.332)	(1.382.327)
Indregnet i resultatopgørelsen	13.982.487	1.348.995
Ultimo	13.949.155	(33.332)

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser bestod i 2022 af forventet tab på salg af projekt. Hensættelsen er tilbageført i 2023.

12 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.

13 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.

14 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.019.405	368.000
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	988.325	197.000

Af ovenstående leje / leasing forpligtelse udgør husleje TDKK 988.

15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt TDKK 69.473. Selskabet har indbetalt TDKK 66.476 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således TDKK 2.997.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.23 på TDKK 354.808.

Kautionsforpligtelse

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

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

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Calum Capital A/S ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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.

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.

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

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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5
Indretning af lejede lokaler	5

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 ejendommens 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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdi 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.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.