

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 35474269

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2024

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	10
Koncernens balance pr. 31.12.2023	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 35474269

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Henrik Calum

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Calum Ejendomsinvest 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
direktør

Bestyrelse

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Henrik Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 28.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	20.577	19.784	19.746	18.206	18.302
Driftsresultat	6.505	26.489	42.417	37.051	18.099
Resultat af finansielle poster	(4.020)	(4.194)	(4.278)	(4.165)	(5.652)
Resultat før skat	2.484	22.295	38.139	32.886	12.447
Årets resultat	3.371	19.553	35.697	25.830	9.470
Balancesum	476.851	501.354	492.303	468.758	396.595
Investeringer i materielle aktiver	1.432	0	4.845	58.427	11.708
Egenkapital	197.911	209.706	190.323	154.737	129.032
Likvide beholdninger	1.382	11.513	13.523	5.630	19.789
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	475.697	480.590	473.885	163.347	149.123
Pengestrømme fra driftsaktivitet	16.290	9.492	21.972	1.602	12.041
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(1.432)	0	(245)	(55.466)	(3.337)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(24.989)	(11.232)	(14.104)	39.704	7.918
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	1,65	9,78	20,69	18,20	8,00
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	0,71	4,07	7,53	15,81	6,35
Soliditetsgrad (%)	41,50	41,83	38,66	33,01	32,53
Investeringssejendommens belåningsgrad (%)	49,97	50,75	53,59	59,18	59,87

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

Årets resultat * 100

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

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

Investeringsjendomme

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 11.118.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, der er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdierne er opgjort på baggrund af forventede nettolejer og afkastprocenter i intervallet 3,35 - 7,15.

Forventet udvikling

Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening ved udlejning af fast ejendom.

Anvendelse af finansielle instrumenter

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

Renterisici

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

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		20.576.751	19.784.079
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(12.575.058)	8.202.085
Af- og nedskrivninger		(1.497.085)	(1.497.085)
Driftsresultat		6.504.608	26.489.079
Andre finansielle indtægter	2	316.925	348.293
Andre finansielle omkostninger	3	(4.337.187)	(4.541.913)
Resultat før skat		2.484.346	22.295.459
Skat af årets resultat	4	886.680	(2.742.661)
Årets resultat	5	3.371.026	19.552.798

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		466.702.421	477.845.336
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.247.574	2.744.660
Materielle aktiver	6	467.949.995	480.589.996
Anlægsaktiver		467.949.995	480.589.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.906	990.018
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.156.385	8.242.767
Andre tilgodehavender		252.575	18.894
Tilgodehavender		7.518.866	9.251.679
Likvide beholdninger		1.381.658	11.512.788
Omsætningsaktiver		8.900.524	20.764.467
Aktiver		476.850.519	501.354.463

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		142.539.718	154.498.962
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		192.539.718	204.498.962
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		5.371.037	5.206.967
Egenkapital		197.910.755	209.705.929
Udskudt skat	7	35.112.098	35.799.364
Hensatte forpligtelser		35.112.098	35.799.364
Gæld til realkreditinstitutter		223.909.144	233.073.264
Deposita		2.404.266	2.590.114
Modtagne forudbetalinger fra kunder		491.275	609.652
Anden gæld		1.316.343	4.182.099
Langfristede gældsforpligtelser	8	228.121.028	240.455.129
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	10.661.861	11.134.710
Deposita		241.149	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.383	169.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.009.884	542.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.000
Skyldig skat		1.616.828	1.567.653
Anden gæld		2.096.533	1.546.319
Periodeafgrænsningsposter	9	0	428.970
Kortfristede gældsforpligtelser		15.706.638	15.394.041
Gældsforpligtelser		243.827.666	255.849.170
Passiver		476.850.519	501.354.463

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	11
Dagsværdioplysninger	12
Eventualforpligtelser	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Transaktioner med nærtstående parter	15
Koncernforhold	16
Dattervirksomheder	17

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	139.498.962	15.000.000	204.498.962	5.206.967	209.705.929
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)	(166.200)	(15.166.200)
Årets resultat	0	3.040.756	0	3.040.756	330.270	3.371.026
Egenkapital ultimo	50.000.000	142.539.718	0	192.539.718	5.371.037	197.910.755

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		6.504.608	26.489.079
Af- og nedskrivninger		1.497.086	1.497.085
Regulering af investeringsejendomme		12.575.058	(8.202.085)
Ændringer i arbejdskapital	10	(515.049)	(6.457.117)
Pengestrømme vedrørende primær drift		20.061.703	13.326.962
Modtagne finansielle indtægter		316.925	348.293
Betalte finansielle omkostninger		(4.337.187)	(4.383.061)
Refunderet/(betalt) skat		248.589	199.373
Pengestrømme vedrørende drift		16.290.030	9.491.567
Køb mv. af materielle aktiver		(1.432.143)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(1.432.143)	0
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		14.857.887	9.491.567
Afdrag på lån mv.		(9.822.817)	(11.061.648)
Udbetalt udbytte		(15.166.200)	(170.200)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(24.989.017)	(11.231.848)
Ændring i likvider		(10.131.130)	(1.740.281)
Likvider primo		11.512.788	13.253.069
Likvider ultimo		1.381.658	11.512.788
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.381.658	11.512.788
Likvider ultimo		1.381.658	11.512.788

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	296.059	346.194
Renteindtægter i øvrigt	20.866	0
Øvrige finansielle indtægter	0	2.099
	316.925	348.293

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	762.672	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.574.515	4.541.913
	4.337.187	4.541.913

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	1.616.828	1.567.653
Ændring af udskudt skat	(697.193)	2.829.247
Regulering vedrørende tidligere år	(1.806.315)	(1.654.239)
	(886.680)	2.742.661

5 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat	3.040.756	18.591.545
Minoritetsinteressers andel af resultatet	330.270	961.253
	3.371.026	19.552.798

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	598.134.862	14.970.854
Tilgange	1.432.143	0
Kostpris ultimo	599.567.005	14.970.854
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.226.194)
Årets afskrivninger	0	(1.497.086)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(13.723.280)
Dagsværdireguleringer primo	(120.289.526)	0
Årets dagsværdireguleringer	(12.575.058)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(132.864.584)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	466.702.421	1.247.574

Der anvendes normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af fem ejendomme med udlejning af bolig- og erhvervsarealer samt P-anlægsarealer beliggende i Aalborg.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4-7,25% med et gns. på 6% mod et afkastkrav sidste år på 3,35%-7,15% med et gns. på 5%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 37,1 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 40 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 25,9 mio. Der er i dagsværdien indregnet byggeretter for 7.000 kvm til en værdi af DKK 12,6 mio.

7 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Bevægelser i året		
Primo	35.799.364	32.970.117
Indregnet i resultatopgørelsen	(687.266)	2.829.247
Ultimo	35.112.098	35.799.364

8 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	9.324.209	9.415.150	223.909.144	161.704.295
Deposita	0	0	2.404.266	1.431.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	491.275	330.629
Anden gæld	1.337.652	1.719.560	1.316.343	0
	10.661.861	11.134.710	228.121.028	163.466.208

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i tilgodehavender	1.732.813	(4.086.640)
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.247.862)	(2.370.477)
	(515.049)	(6.457.117)

11 Personaleforhold

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

12 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	474.449.671
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(4.855.058)

13 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Koncernen har udstedt ejerpanterbreve på TDKK 33.500 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen TDKK 0.

Koncernen har udstedt ejerpanter på TDKK 75.000 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttet virksomhed. Gæld til den tilknyttede virksomhed udgør på balancedagen TDKK 0.

Til sikkerhed for Grundejerforeninger er der tinglyst ejerpanter for i alt TDKK 440.

Til sikkerhed for Strøbybergs Palæ ApS er der tinglyst 10 afgiftspanter på i alt TDKK 780.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 474.450.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

15 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.

16 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:

Calum Capital A/S, Aalborg

17 Dattervirksomheder

Calum Kastanjeparken K/S, Aalborg, 72,3%

Strøbybergs Palæ ApS, Aalborg, 100%

Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg, 100%

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

Calum Plaza Erhverv K/S, Aalborg, 99,9%

Calum Lindholm Vænge K/S, Aalborg, 99,9%

Shoppen Aalborg ApS, Aalborg, 100%

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(254.609)	(128.348)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.981.609	18.654.591
Andre finansielle indtægter	1	1.216.551	1.333.962
Andre finansielle omkostninger	2	(146.845)	(98.036)
Resultat før skat		3.796.706	19.762.169
Skat af årets resultat	3	(755.950)	(1.170.624)
Årets resultat	4	3.040.756	18.591.545

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		160.895.268	163.347.459
Finansielle aktiver	5	160.895.268	163.347.459
Anlægsaktiver		160.895.268	163.347.459
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.167.857	41.295.845
Tilgodehavender		40.167.857	41.295.845
Likvide beholdninger		31.270	8.193.485
Omsætningsaktiver		40.199.127	49.489.330
Aktiver		201.094.395	212.836.789

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		137.655.175	134.673.566
Overført overskud eller underskud		4.884.543	4.825.396
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	15.000.000
Egenkapital		192.539.718	204.498.962
Udskudt skat	6	5.162.206	5.137.451
Hensatte forpligtelser		5.162.206	5.137.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	76.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.661.276	2.239.755
Skyldig skat		731.195	884.090
Kortfristede gældsforpligtelser		3.392.471	3.200.376
Gældsforpligtelser		3.392.471	3.200.376
Passiver		201.094.395	212.836.789
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

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	134.673.566	4.825.396	15.000.000	204.498.962
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)
Årets resultat	0	2.981.609	59.147	0	3.040.756
Egenkapital ultimo	50.000.000	137.655.175	4.884.543	0	192.539.718

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.216.426	1.333.962
Renteindtægter i øvrigt	125	0
	1.216.551	1.333.962

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	146.845	95.775
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.261
	146.845	98.036

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	731.195	884.090
Ændring af udskudt skat	24.755	286.534
	755.950	1.170.624

4 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	15.000.000
Overført resultat	3.040.756	3.591.545
	3.040.756	18.591.545

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	23.240.093
Kostpris ultimo	23.240.093
Opskrivninger primo	140.107.366
Andel af årets resultat	2.981.609
Udbytte	(5.433.800)
Opskrivninger ultimo	137.655.175
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.895.268

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Bevægelser i året		
Primo	5.137.451	4.850.917
Indregnet i resultatopgørelsen	24.755	286.534
Ultimo	5.162.206	5.137.451

7 Personaleforhold

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

8 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt TDKK 1.361. Selskabet har indbetalt TDKK 0 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således TDKK 1.361.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavender på balancedagen på TDKK 32.917.

Kautionsforpligtelse

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

10 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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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.

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 inventarmåles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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	10

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

Minoritetsinteresser

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

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.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.