

Calum Boligejendomme A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 38918974

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	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Boligejendomme A/S

Strandvejen 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 38918974

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Direktion

Cato Peter Meulengracht Barslund, direktør

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 Boligejendomme 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

Henrik Calum

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Boligejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Boligejendomme 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	29.132	27.604	19.597	10.976	28.029
Driftsresultat	30.106	48.032	80.314	37.308	63.829
Resultat af finansielle poster	(7.087)	(1.368)	(6.137)	(4.305)	(2.990)
Resultat før skat	23.019	46.664	74.178	33.002	60.839
Årets resultat	18.730	36.023	60.227	25.523	47.153
Balancesum	710.966	891.674	794.671	641.455	409.381
Investeringer i materielle aktiver	27.608	11.431	180.554	1.323	186.145
Egenkapital	243.484	224.754	188.731	128.503	103.001
Likvide beholdning	1.357	12.258	1.527	2.215	32.641
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	659.192	791.154	760.889	376.666	349.011
Pengestrømme fra driftsaktivitet	41.601	(28.985)	183.697	(175.642)	144.766
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	132.936	(9.837)	(323.506)	(1.323)	(143.276)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(185.438)	49.553	139.121	179.079	128.869
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	2,84	4,55	7,92	6,78	13,51
Egenkapitalforrentning (%)	8,00	17,42	37,97	22,05	59,00
Soliditetsgrad (%)	34,25	25,21	23,75	20,00	25,16
Investeringsejendommenes belåningsgrad	66,74	68,24	72,90	69,71	72,35

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

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

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

Investeringsjendomme

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 18.661.

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 3,25 - 4,25.

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 10-30-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		29.132.436	27.604.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.001	20.453.966
Af- og nedskrivninger		(26.500)	(26.500)
Driftsresultat		30.105.937	48.031.596
Andre finansielle indtægter	2	1.280.629	9.319.798
Andre finansielle omkostninger	3	(8.367.143)	(10.687.730)
Resultat før skat		23.019.423	46.663.664
Skat af årets resultat	4	(4.289.202)	(10.640.345)
Årets resultat	5	18.730.221	36.023.319

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		620.620.002	780.276.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.500	53.000
Materielle aktiver under udførelse		38.545.472	10.824.060
Materielle aktiver	6	659.191.974	791.154.059
Anlægsaktiver		659.191.974	791.154.059
Varer under fremstilling		0	86.848.806
Varebeholdninger		0	86.848.806
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		120.165	357.485
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.551.485	0
Andre tilgodehavender		1.745.645	1.055.619
Tilgodehavender		50.417.295	1.413.104
Likvide beholdninger		1.357.158	12.258.132
Omsætningsaktiver		51.774.453	100.520.042
Aktiver		710.966.427	891.674.101

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		144.932.327	174.703.494
Forslag til udbytte for regnskabsåret		48.500.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		243.432.327	224.703.494
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		51.731	50.343
Egenkapital		243.484.058	224.753.837
Udskudt skat	7	26.558.833	36.462.748
Hensatte forpligtelser		26.558.833	36.462.748
Gæld til realkreditinstitutter		400.416.259	517.519.758
Deposita		7.159.908	8.935.865
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.141.032	2.388.327
Langfristede gældsforpligtelser	8	409.717.199	528.843.950
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	13.841.914	14.914.096
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.300.000	71.786.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		238.789	842.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.937.484	812.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.917.931
Skyldig skat		3.720.241	4.686.493
Anden gæld		1.167.909	653.053
Kortfristede gældsforpligtelser		31.206.337	101.613.566
Gældsforpligtelser		440.923.536	630.457.516
Passiver		710.966.427	891.674.101
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		
Koncernforhold	15		
Dattervirksomheder	16		

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	174.703.494	0	224.703.494	50.343	224.753.837
Årets resultat	0	(29.771.167)	48.500.000	18.728.833	1.388	18.730.221
Egenkapital ultimo	50.000.000	144.932.327	48.500.000	243.432.327	51.731	243.484.058

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		30.105.937	48.031.596
Af- og nedskrivninger		26.500	26.500
Regulering af investeringsejendomme		(1.000.001)	(20.453.966)
Ændringer i arbejdskapital	9	34.714.781	(49.330.968)
Pengestrømme vedrørende primær drift		63.847.217	(21.726.838)
Modtagne finansielle indtægter		1.280.629	9.319.798
Betalte finansielle omkostninger		(8.367.143)	(10.642.826)
Refunderet/(betalt) skat		(15.159.369)	(5.935.297)
Pengestrømme vedrørende drift		41.601.334	(28.985.163)
Køb mv. af materielle aktiver		(27.607.537)	(11.430.844)
Salg af materielle aktiver		0	1.593.749
Salg af virksomheder		160.543.122	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		132.935.585	(9.837.095)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		174.536.919	(38.822.258)
Optagelse af lån		0	49.553.082
Afdrag på lån mv.		(185.437.893)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(185.437.893)	49.553.082
Ændring i likvider		(10.900.974)	10.730.824
Likvider primo		12.258.132	1.527.308
Likvider ultimo		1.357.158	12.258.132
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.357.158	12.258.132
Likvider ultimo		1.357.158	12.258.132

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	1.246.933	50.951
Renteindtægter i øvrigt	33.696	0
Øvrige finansielle indtægter	0	9.268.847
	1.280.629	9.319.798

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	4.342.569	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.024.574	10.687.730
	8.367.143	10.687.730

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	3.720.241	4.686.493
Ændring af udskudt skat	812.937	1.834.754
Regulering vedrørende tidligere år	(243.976)	4.119.098
	4.289.202	10.640.345

5 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	48.500.000	0
Overført resultat	(29.771.167)	36.025.993
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.388	(2.674)
	18.730.221	36.023.319

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	633.510.216	132.500	10.824.060
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(140.595.955)	0	0
Tilgange	(113.875)	0	27.721.412
Kostpris ultimo	492.800.386	132.500	38.545.472
Af- og nedskrivninger primo	0	(79.500)	0
Årets nedskrivninger	0	(26.500)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(106.000)	0
Dagsværdireguleringer primo	146.766.783	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(19.947.167)	0	0
Årets dagsværdireguleringer	1.000.000	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	127.819.616	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	620.620.002	26.500	38.545.472
Årets indregnede renter	0	0	695.842

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af en ejendom med udlejning og P-anlægsarealer beliggende i København og fire ejendomme med udlejning og p-kælder beliggende i Aalborg.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 3,5-4,25% med et gns. på 4,14% mod et afkastkrav på gns. 4,0% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 65,9 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 84,4 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 25,3 mio.

7 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Bevægelser i året		
Primo	36.462.748	34.627.994
Indregnet i resultatopgørelsen	812.937	1.834.754
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(10.716.852)	0
Ultimo	26.558.833	36.462.748

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	13.841.914	14.914.096	400.416.259	345.559.027
Deposita	0	0	7.159.908	2.641.511
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	2.141.032	789.120
	13.841.914	14.914.096	409.717.199	348.989.658

9 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i varebeholdninger	86.848.806	(56.598.816)
Ændring i tilgodehavender	(49.004.189)	591.537
Ændring i leverandørgæld mv.	(3.129.836)	6.676.311
	34.714.781	(49.330.968)

10 Personaleforhold

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

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	620.620.002
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	886.125

12 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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på samlet TDKK 205.000 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen TDKK 0.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på TDKK 100.000 med pant i materielle anlæg under udførelse til sikkerhed for gæld til kreditinstitut. Gæld til kreditinstut udgør på balancedagen TDKK 6.300.

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Eternitten, Aalborg er der deponeret ejerpantebrev på i alt TDKK 18 med

pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 620.620.

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

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

14 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.

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:

Calum Capital A/S, Aalborg

16 Dattervirksomheder

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

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

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

Calum Oasen Øst ApS, Aalborg, 100%

Calum Oasen Vest ApS, Aalborg, 100%

Calum Vestbjerg ApS, Aalborg, 100%

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(165.276)	(337.428)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.235.993	34.189.958
Andre finansielle indtægter	1	3.309.010	2.008.010
Andre finansielle omkostninger		0	(24.403)
Resultat før skat		20.379.727	35.836.137
Skat af årets resultat	2	(1.650.889)	189.856
Årets resultat	3	18.728.838	36.025.993

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		125.704.067	168.929.803
Finansielle aktiver	4	125.704.067	168.929.803
Anlægsaktiver		125.704.067	168.929.803
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		136.707.579	69.760.956
Tilgodehavender		136.707.579	69.760.956
Likvide beholdninger		22.761	10.997.602
Omsætningsaktiver		136.730.340	80.758.558
Aktiver		262.434.407	249.688.361

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		123.974.229	136.199.965
Overført overskud eller underskud		20.958.103	38.503.529
Forslag til udbytte for regnskabsåret		48.500.000	0
Egenkapital		243.432.332	224.703.494
Udskudt skat	5	16.858.527	17.351.186
Hensatte forpligtelser		16.858.527	17.351.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	174.907
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.373.400
Skyldig skat		2.143.548	1.085.374
Kortfristede gældsforpligtelser		2.143.548	7.633.681
Gældsforpligtelser		2.143.548	7.633.681
Passiver		262.434.407	249.688.361
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

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	136.199.965	38.503.529	0	224.703.494
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(22.532.219)	22.532.219	0	0
Årets resultat	0	10.306.483	(40.077.645)	48.500.000	18.728.838
Egenkapital ultimo	50.000.000	123.974.229	20.958.103	48.500.000	243.432.332

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.294.579	2.008.010
Renteindtægter i øvrigt	14.431	0
	3.309.010	2.008.010

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	2.143.548	1.085.374
Ændring af udskudt skat	(492.659)	(1.150.583)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(124.647)
	1.650.889	(189.856)

3 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	48.500.000	0
Overført resultat	(29.771.162)	36.025.993
	18.728.838	36.025.993

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	32.729.838
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(31.000.000)
Kostpris ultimo	1.729.838
Opskrivninger primo	136.199.965
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(22.532.219)
Andel af årets resultat	10.306.483
Opskrivninger ultimo	123.974.229
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.704.067

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	17.351.186	18.501.769
Indregnet i resultatopgørelsen	(492.659)	(1.150.583)
Ultimo	16.858.527	17.351.186

6 Personaleforhold

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

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum 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 3 996. Selskabet har indbetalt TDKK 2.997 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således TDKK 999.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende pr. 31.12.23 på TDKK 88.157.

Kautionsforpligtelse

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

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

9 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 og 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

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 måles til kostpris 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:

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5

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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til 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.

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.

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 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.

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.