

Calum Capital A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 16148032

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2025

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2024	12
Koncernens balance pr. 31.12.2024	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	17
Koncernens noter	19
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	34

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Capital A/S
Strandvejen 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 16148032
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Henrik Calum
Lone Felden Calum
Jakob Axel Nielsen
Caroline Felden Calum

Direktion

Henrik Calum

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Calum Capital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23.06.2025

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Henrik Calum

Lone Felden Calum

Jakob Axel Nielsen

Caroline Felden Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 23.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	153.228	149.022	153.467	106.640	80.460
Driftsresultat	136.809	110.925	161.708	195.624	172.809
Resultat af finansielle poster	(27.345)	(22.634)	19.135	(6.805)	14.042
Resultat før skat	123.144	108.388	180.843	188.819	186.851
Årets resultat	116.456	102.911	151.766	172.093	147.040
Balancesum	3.009.795	2.863.992	3.116.508	3.049.137	2.804.673
Investeringer i materielle aktiver	209.106	46.745	87.721	366.630	107.648
Egenkapital	1.395.713	1.288.632	1.225.096	1.116.442	943.445
Likvide beholdninger	131.418	129.419	146.611	140.088	114.614
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	2.569.114	2.332.767	2.405.272	2.277.244	1.786.759
Pengestrømme fra driftsaktivitet	179.336	176.204	206.261	247.927	(488.978)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(215.092)	60.527	1.723	(318.764)	(102.435)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	37.755	(253.923)	(201.461)	96.311	481.942
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	38	31	28	33	23
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	4,53	4,41	6,31	7,56	6,22
Egenkapitalforrentning (%)	8,68	8,19	12,96	16,71	16,90
Likviditetsgrad (%)	183,52	171,97	157,83	133,66	153,51
Soliditetsgrad (%)	46,17	44,99	39,14	36,38	33,44
Investeringsejendommens belåningsgrad (%)	57,32	57,11	59,67	59,05	55,21

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

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Likviditetsgrad (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 116.456.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der vil altid være usikkerhed knyttet til beregning af dagsværdi. For bolig- og erhvervsejendomme anvender koncernen en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investors økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 4,00 - 7,75.

Forventet udvikling

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

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

Koncernens investeringsaktiviteter består af udlejning af fast ejendom, både bolig- og erhvervsejendomme. Der forventes også i det kommende regnskabsår en positiv indtjening.

Anvendelse af finansielle instrumenter

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

Renterisici

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

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

Miljømæssige forhold

CALUM CAPITAL A/S er et holding- og investeringsselskab, som beskæftiger sig med landbrug, skov og jord, samt investerer i ejendomme og vedvarende energi.

Vores kerneforretning er fast ejendom, hvor vi fokuserer på udlejning, opførelse og investering. Som en virksomhed, der både ejer og udvikler fast ejendom, er vi bevidste om disse aktiviteter indvirkning på miljøet. Byggerier, især betonbyggeri, har et betydeligt CO₂-aftryk, og vi anerkender vigtigheden af at minimere det aftryk, vores aktiviteter efterlader. Derfor bestræber vi os på at anvende bæredygtige byggematerialer, optimere energieffektiviteten i vores bygninger og anvende mere bæredygtige løsninger i vores udviklingsprojekter. Vi sigter efter at bygge med fokus på og respekt for omkringliggende miljø og lokalsamfund.

Af samme årsag har vi implementeret DGNB-certificering, som en integreret del af vores byggeri. DGNB er et anerkendt bæredygtighedssystem, der vurderer bygningers præstation på en lang række parametre, herunder energi- og ressourceforbrug, indeklime, bygningens levetid og dens indvirkning på omverdenen. Vores mål er, at alle vores nye bygninger overholder eller overgår DGNB-standarderne. Vi ser DGNB-certificering som en investering i langtidsholdbare og bæredygtige bygninger, som bidrager til et sundere miljø og samtidig skaber økonomisk værdi.

I vores udviklingsprojekter arbejder vi ikke kun med miljømæssige initiativer, men har også fokus på de sociale aspekter. Vi involverer os i de lokalsamfund, vi berører for at sikre, at boligområderne tilpasses det lokalmiljø, de opføres i. I 2024 har vi for eksempel udarbejdet en udviklingsplan for Frejlev bakke ved Aalborg, hvor netop skole, fritidstilbud og byens handelsmæssige og oprindelige landsbymæssige del er tænkt ind. Derfor indeholder den også en skovengskile ned mod et naturskønt område med en nyanlagt sø, shelters, bålpladser og naturlegeplads, der er tilgængelige for alle byens beboere.

I flere af vores udlejningsejendomme, for eksempel i "Oasen" på Skalborg bakke i Aalborg, har vi styrket det sociale fællesskab ved etablering af fitnesscenter, fælleshuse/-lokaler, samt adgang til el-delebilsordning og leje af kolonihavehuse på grønne fællesområder.

Udover initiativer for at gøre vores hovedaktiviteter mere bæredygtige, forvalter vi aktivt mere end 1.000 hektar skov og landbrug med drift og skovrejsning. Vi arbejder på at omdanne dele af landbrugsjorden til skov og natur, og har siden 2022 bl.a. omdannet 40 hektar landbrugsjord og rejst over 100.000 træer på området. Herudover har vi etableret grønne enge, små remisser og grøfter, ligesom der er etableret mærkede stier igennem området med offentlig adgang, da den gamle Hærvej også går igennem området. Dette er en måde at bidrage til større biodiversitet på den jord, vi forvalter, og binding af CO₂ fra naturen.

Som en del af vores plantning af træer og fornyelse af aktuelt etablerede skove, cirka 450 hektar, har vi taget det første skridt til beregning af skovens CO₂-binding. I perioden 2016-2024 har vores skovdrift resulteret i 7.644 ton CO₂-binding. Da det i år er første gang, vi udfører denne beregning, indgår der en række antagelser i forbindelse med forskellen i skovdækning mellem 2016 og 2024, svingningerne i mængden af trætyper og en lineær ekstrapolering af træbeplantningen i perioden. I de kommende år fokuseres på at gøre beregningen mere detaljeret og sikre, at skovens CO₂-binding fastslås præcist.

For at sikre at dette bidrag forsætter år efter år, sikres det, at træfældning sker på en måde, der ikke skader skovens langsigtede sundhed. Vi udfører regelmæssig skovpleje og vedligeholdelse for at sikre skovens sundhed og produktivitet. Dette inkluderer beskæring, fjernelse af syge træer og kontrol af invasive arter, som kan skade skovens økosystem. Træprodukter fra skoven bruges til byggeri, opvarmning, møbler og andre formål af samfundsmæssig værdi.

Derudover arbejder vi frem mod at skabe vedvarende energi. Konkret sker det gennem etablering af solcelleparker, som skal bidrage til produktion af grøn strøm. Dette er en langsigtet plan, hvor solcelleparker opføres med skærmende beplantning og skov, så solcelleparkerne udvikler sig fint i spil med det omkringliggende landskab og lokalsamfund. Herved vil både naturen og lokalsamfundet spille en betydningsfuld rolle i processen omkring etableringen af solcelleparkerne, herunder designet af grønne kiler, stier mv.

Det er hensigten i de kommende år at omdanne flere arealer med landbrugsjord til skov- og naturarealer, samt påbegynde vores produktion af vedvarende energi gennem etablering af solcelleparker. Vi bestræber os på at give noget tilbage til den omverden, vi er en del af.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		153.228	149.022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.656	(9.950)
Personaleomkostninger	2	(30.816)	(24.992)
Af- og nedskrivninger		(3.259)	(3.155)
Driftsresultat		136.809	110.925
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.680	20.097
Andre finansielle indtægter	3	4.187	6.069
Andre finansielle omkostninger	4	(31.532)	(28.703)
Resultat før skat		123.144	108.388
Skat af årets resultat	5	(6.688)	(5.477)
Årets resultat	6	116.456	102.911

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Grunde og bygninger		255.180	243.242
Investeringsejendomme		2.183.527	1.917.761
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.193	11.382
Indretning af lejede lokaler		465	0
Materielle aktiver under udførelse		0	38.545
Materielle aktiver	7	2.449.365	2.210.930
Kapitalandele i associerede virksomheder		118.203	120.631
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.546	1.206
Finansielle aktiver	8	119.749	121.837
Anlægsaktiver		2.569.114	2.332.767
Varer under fremstilling		149.888	344.661
Fremstillede varer og handelsvarer		97.383	0
Varebeholdninger	9	247.271	344.661
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.349	1.170
Andre tilgodehavender		33.020	27.500
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	27.518	27.518
Periodeafgrænsningsposter	11	105	957
Tilgodehavender		61.992	57.145
Likvide beholdninger		131.418	129.419
Omsætningsaktiver		440.681	531.225
Aktiver		3.009.795	2.863.992

Passiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Reserve for opskrivninger		5.309	4.518
Overført overskud eller underskud		1.334.432	1.258.781
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.389.741	1.283.299
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		5.972	5.333
Egenkapital		1.395.713	1.288.632
Udskudt skat	12	149.604	156.993
Andre hensatte forpligtelser	13	17.000	35.000
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	14	9	8
Hensatte forpligtelser		166.613	192.001
Gæld til realkreditinstitutter		1.206.677	1.051.903
Anden gæld		658	1.341
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.207.335	1.053.244
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	44.996	43.418
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		113.494	222.581
Deposita		22.145	17.363
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.794	10.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.965	28.132
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		56	366
Skyldig skat		3.389	0
Anden gæld		31.295	8.181
Kortfristede gældsforpligtelser		240.134	330.115
Gældsforpligtelser		1.447.469	1.383.359
Passiver		3.009.795	2.863.992
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	20		

Dattervirksomheder

21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	20.000	4.518	1.248.781	10.000	1.283.299	5.333	1.288.632
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000)	(10.000)	(166)	(10.166)
Årets opskrivninger	0	1.014	0	0	1.014	0	1.014
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(223)	0	0	(223)	0	(223)
Årets resultat	0	0	85.651	30.000	115.651	805	116.456
Egenkapital ultimo	20.000	5.309	1.334.432	30.000	1.389.741	5.972	1.395.713

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Driftsresultat		136.809	110.925
Af- og nedskrivninger		3.259	3.155
Regulering af investeringsejendomme		(17.996)	9.950
Andre hensatte forpligtelser		(18.000)	(17.023)
Ændringer i arbejdskapital	16	113.520	115.702
Pengestrømme vedrørende primær drift		217.592	222.709
Modtagne finansielle indtægter		4.187	6.069
Betalte finansielle omkostninger		(31.532)	(28.703)
Refunderet/(betalt) skat		(10.911)	(23.871)
Pengestrømme vedrørende drift		179.336	176.204
Køb mv. af materielle aktiver		(225.578)	(82.762)
Salg af materielle aktiver		0	813
Køb af finansielle aktiver		0	(20.031)
Salg af virksomheder		(3.431)	160.491
Modtagne udbytter		13.917	2.016
Pengestrømme vedrørende investeringer		(215.092)	60.527
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(35.756)	236.731
Optagelse af lån		199.112	0
Afdrag på lån mv.		(150.691)	(213.757)
Udbetalt udbytte		(10.166)	(40.166)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(500)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		37.755	(253.923)
Ændring i likvider		1.999	(17.192)
Likvider primo		129.419	146.611
Likvider ultimo		131.418	129.419

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	131.418	129.419
Likvider ultimo	131.418	129.419

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

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	27.471	21.909
Pensioner	3.019	2.842
Andre omkostninger til social sikring	326	241
	30.816	24.992
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	38	31

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.563	4.059
	3.563	4.059

3 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.143	387
Dagsværdireguleringer	348	(2)
Øvrige finansielle indtægter	1.696	5.684
	4.187	6.069

4 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	22.494	13.735
Dagsværdireguleringer	11	0
Øvrige finansielle omkostninger	9.027	14.968
	31.532	28.703

5 Skat af årets resultat

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	13.389	0
Ændring af udskudt skat	4.203	23.094
Regulering vedrørende tidligere år	(10.904)	(17.617)
	6.688	5.477

6 Forslag til resultatdisponering

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	0
Overført resultat	85.651	102.580
Minoritetsinteressers andel af resultatet	805	331
	116.456	102.911

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	238.487	1.620.857	29.252	2.523	38.545
Overførsler	0	94.184	0	0	(77.712)
Tilgange	14.554	153.965	955	465	39.167
Afgange	(2.444)	(39)	(195)	0	0
Kostpris ultimo	250.597	1.868.967	30.012	2.988	0
Opskrivninger primo	5.793	0	0	0	0
Årets opskrivninger	1.014	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	6.807	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.038)	0	(17.870)	(2.523)	0
Årets nedskrivninger	(310)	0	(27)	0	0
Årets afskrivninger	(876)	0	(2.045)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	123	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.224)	0	(19.819)	(2.523)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	296.904	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	17.656	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	314.560	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	255.180	2.183.527	10.193	465	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	248.373	2.183.527	10.193	465	0
Årets indregnede renter	0	0	0	0	1.821

Der anvendes normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendomme består af en række ejendomme beliggende i Aalborg, herunder et større boligområde med flere udlejningssejendomme, to ejendomme med erhvervsarealer samt et P-anlægsareal og derudover 11 blandede ejendomme med både erhvervsarealer og boliger.

Fleere af ejendommene i Aalborg ligger med en central beliggenhed.

Dertil indgår to landbrugsejendomme beliggende i Hals, samt to udlejningssejendomme med hhv. boliger og erhvervsarealer beliggende i Hjørring.

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

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4,00% - 7,75% med et gns. på 5,08% mod et afkastkrav sidste år i intervallet 4,0% - 6,75% med et gns. på 4,96%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 197 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 243 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 109.6 mio. Der er taget højde for ekstraordinær tomgang på DKK 1,8 mio. Der er i dagsværdien indregnet byggeretter for 7.000 kvm til en værdi af DKK 12,6 mio. og byggeretter 1.000 kvm til en værdi af DKK 9,8 mio.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	84.616	1.143
Afgange	(6.214)	0
Kostpris ultimo	78.402	1.143
Opskrivninger primo	36.015	63
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	3.431	0
Andel af årets resultat	14.268	0
Udbytte	(13.917)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1	0
Dagsværdireguleringer	0	340
Tilbageførsel ved afgang	3	0
Opskrivninger ultimo	39.801	403
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.203	1.546

Associerede virksomheder

Calum Capital A/S:

Calum Åbyhøj K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Åbyhøj ApS, Aalborg, 50%

I/S Jysk Hotelinvest, 50%

SWAP XII ApS, Horsens, 25%

Calum A/S:

Calum Værløse K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Værløse ApS, Aalborg, 50%

Calum Ballerup K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Ballerup ApS, Aalborg, 50%

Calum Rødovre K/S, Aalborg, 50%

Komplementarselskabet Rødovre ApS, Aalborg, 50%

9 Varebeholdninger

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	13.326.042	12.249.710

10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse er foretaget på et korrekt og lovligt grundlag og er ikke i strid med selskabslovens § 210 stk. 1.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Udskudt skat

Bevægelser i året	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Primo	156.993	170.170
Indregnet i resultatopgørelsen	(7.612)	(13.400)
Indregnet direkte på egenkapitalen	223	223
Ultimo	149.604	156.993

13 Andre hensatte forpligtelser

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

14 Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

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

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald	Restgæld
	for 12	for 12	efter 12	efter 5 år
	måneder	måneder	måneder	2024
	2024	2023	2024	t.kr.
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	44.338	42.080	1.206.677	1.033.019
Anden gæld	658	1.338	658	0
	44.996	43.418	1.207.335	1.033.019

16 Ændring i arbejdskapital

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	97.390	34.148
Ændring i tilgodehavender	(4.848)	128.672
Ændring i leverandørgæld mv.	12.801	(67.102)
Andre ændringer	8.177	19.984
	113.520	115.702

17 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme	Andre værdipapirer og kapitalandele
	t.kr.	t.kr.
Dagsværdi ultimo	2.183.527	1.546
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	17.656	340

18 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.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 1.279.444, er sikret ved pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

Til sikkerhed for kreditinstitutter har koncernen udstedt ejerpantebreve på samlet TDKK 334.550 med pant i investeringsejendomme samt varebeholdninger.

Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen TDKK 89.552.

Til sikkerhed for øvrigt er der tinglyst ejerpantebreve for i alt TDKK 13.542 med pant i investeringsejendomme samt varebeholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 2.422.716. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte varebeholdninger udgør på balancedagen TDKK 324.935.

20 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.

21 Dattervirksomheder

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

Terra Nord ApS, Aalborg, 100%

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

Pajhede Agro ApS, Aalborg, 100%

Boligselskabet af 1958 ApS, Hals, 100%

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

Calum Hotel Group ApS, Aalborg, 100%

Calum Ejendomsinvest A/S, Aalborg, 100%

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

Calum Boligejendomme A/S, Aalborg, 100%

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

Calum Energy A/S, Aalborg, 100%

Calum A/S, Aalborg, 100%

- Komplementarselskabet af 2006 ApS, Aalborg, 100%
- Møntmestervej K/S, Aalborg, 100%
- P-Hus Tomsgårdsvej, 2400 NV K/S, Aalborg, 100%
- Komplementarselskabet af 2009 ApS, Aalborg, 100%
- Komplementarselskabet af 2013 ApS, Aalborg, 100%
- Komplementarselskabet af 2018 ApS, -- Aalborg, 100%
- Komplementarselskabet af 2023 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 Åbyen 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, borg, 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%
- PH Entreprise K/S, Aalborg, 100%
- Åbyhøj Byggeselskab ApS, Aalborg, 100%

"-" henviser til led i koncernrækkefølgen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(163)	(369)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		109.841	100.899
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		893	(288)
Andre finansielle indtægter	2	7.485	7.047
Andre finansielle omkostninger	3	(1.733)	(2.276)
Resultat før skat		116.323	105.013
Skat af årets resultat	4	(672)	(2.433)
Årets resultat	5	115.651	102.580

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.085.328	1.075.186
Kapitalandele i associerede virksomheder		43.438	44.179
Andre værdipapirer og kapitalandele		843	659
Finansielle aktiver	6	1.129.609	1.120.024
Anlægsaktiver		1.129.609	1.120.024
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		303.657	246.641
Udskudt skat	7	3	3
Andre tilgodehavender		1.821	0
Tilgodehavende skat		8.693	0
Periodeafgrænsningsposter	8	0	172
Tilgodehavender		314.174	246.816
Likvide beholdninger		5.435	1.518
Omsætningsaktiver		319.609	248.334
Aktiver		1.449.218	1.368.358

Passiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		776.491	749.426
Overført overskud eller underskud		563.250	503.873
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	10.000
Egenkapital		1.389.741	1.283.299
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	9	1.445	1.434
Hensatte forpligtelser		1.445	1.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	100
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.032	82.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	311
Skyldig skat		0	963
Anden gæld		0	47
Kortfristede gældsforpligtelser		58.032	83.625
Gældsforpligtelser		58.032	83.625
Passiver		1.449.218	1.368.358
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	20.000	749.426	503.873	10.000	1.283.299
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	3.431	(3.431)	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000)	(10.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	791	0	0	791
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(100.500)	100.500	0	0
Overført til reserver	0	13.502	(13.502)	0	0
Årets resultat	0	109.841	(24.190)	30.000	115.651
Egenkapital ultimo	20.000	776.491	563.250	30.000	1.389.741

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.254	6.988
Renteindtægter i øvrigt	20	24
Dagsværdireguleringer	184	14
Øvrige finansielle indtægter	27	21
	7.485	7.047

3 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.364	2.058
Renteomkostninger i øvrigt	369	218
	1.733	2.276

4 Skat af årets resultat

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	1.307	963
Ændring af udskudt skat	0	1.470
Regulering vedrørende tidligere år	(635)	0
	672	2.433

5 Forslag til resultatdisponering

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000	10.000
Overført resultat	85.651	92.580
	115.651	102.580

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	314.816	41.688	645
Afgange	0	(5.674)	0
Kostpris ultimo	314.816	36.014	645
Opskrivninger primo	760.369	2.491	14
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	3.431	0
Egenkapitalreguleringer	791	0	0
Andel af årets resultat	109.841	1.502	0
Udbytte	(100.500)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	11	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	184
Opskrivninger ultimo	770.512	7.424	198
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.085.328	43.438	843

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

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

7 Udskudt skat

Bevægelser i året	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Primo	3	1.473
Indregnet i resultatopgørelsen	0	(1.470)
Ultimo	3	3

Udskudte skatteaktiver

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

8 Periodeafgrænsningsposter

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

9 Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

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

10 Personaleforhold

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

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele t.kr.
Dagsværdi ultimo	843
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	184

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt TDKK 11.500. Selskabet har indbetalt TDKK 11.000 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således TDKK 500.

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavende på balancedagen på TDKK 194.096.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen

Materielle aktiver

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

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

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

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

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

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

Minoritetsinteresser

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer mv.

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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.