

## Calum Boligejendomme A/S

Strandvejen 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 38918974

### Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.06.2025

---

**Cato Peter M. Barslund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2024	10
Koncernens balance pr. 31.12.2024	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	25

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Calum Boligejendomme A/S  
Strandvejen 3  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38918974  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## 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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 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 24.06.2025

## 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 01.01.2024 - 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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 24.06.2025

#### **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.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	27.848	29.132	27.604	19.597	10.976
Driftsresultat	17.115	30.106	48.032	80.314	37.308
Resultat af finansielle poster	(8.929)	(7.087)	(1.368)	(6.137)	(4.305)
Resultat før skat	8.185	23.019	46.664	74.178	33.002
Årets resultat	6.249	18.730	36.023	60.227	25.523
Balancesum	670.770	710.966	891.674	794.671	641.455
Investeringer i materielle aktiver	38.265	27.608	11.431	180.554	1.323
Egenkapital	201.233	243.484	224.754	188.731	128.503
Likvide beholdning	1.357	1.357	12.258	1.527	2.215
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	607.600	659.192	791.154	760.889	376.666
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(3.867)	41.601	(28.985)	183.697	(175.642)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	40.547	132.936	(9.837)	(323.506)	(1.323)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(36.680)	(185.438)	49.553	139.121	179.079
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	1,03	4,55	7,92	6,78	13,51
Egenkapitalforrentning (%)	2,81	8,00	17,42	37,97	22,05
Soliditetsgrad (%)	30,00	34,25	25,21	23,75	20,00
Investeringsejendommenes belåningsgrad	68,86	60,74	65,41	71,00	85,21

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

### Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

Årets resultat \* 100

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

**Egenkapitalforrentning (%):**

Årets resultat ekskl. minoriteter \* 100

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 6.249.

### **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 4,0 - 4,38.

### **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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>23.341.914</b>	<b>29.132.436</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.200.841)	1.000.001
Af- og nedskrivninger		(26.500)	(26.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.114.573</b>	<b>30.105.937</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.060.641	1.280.629
Andre finansielle omkostninger	3	(10.989.379)	(8.367.143)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.185.835</b>	<b>23.019.423</b>
Skat af årets resultat	4	(1.936.761)	(4.289.202)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>6.249.074</b>	<b>18.730.221</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		607.600.000	620.620.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	26.500
Materielle aktiver under udførelse		0	38.545.472
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>607.600.000</b>	<b>659.191.974</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>607.600.000</b>	<b>659.191.974</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.929	120.165
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.031.681	48.551.485
Andre tilgodehavender		3.746.254	1.745.645
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.812.864</b>	<b>50.417.295</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.357.055</b>	<b>1.357.158</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.169.919</b>	<b>51.774.453</b>
<b>Aktiver</b>		<b>670.769.919</b>	<b>710.966.427</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		126.188.169	144.932.327
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000.000	48.500.000
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>201.188.169</b>	<b>243.432.327</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>44.968</b>	<b>51.731</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>201.233.137</b>	<b>243.484.058</b>
Udskudt skat	7	23.487.307	26.558.833
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.487.307</b>	<b>26.558.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter		418.407.489	400.416.259
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>418.407.489</b>	<b>400.416.259</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	13.970.764	13.841.914
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	6.300.000
Deposita		7.493.692	7.159.908
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.059.729	2.379.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496.358	5.937.484
Skyldig skat		2.937.388	3.720.241
Anden gæld		684.055	1.167.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.641.986</b>	<b>40.507.277</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>446.049.475</b>	<b>440.923.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>670.769.919</b>	<b>710.966.427</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	14		
Koncernforhold	15		
Dattervirksomheder	16		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	144.932.332	48.500.000	243.432.332	51.731	243.484.063
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(48.500.000)	(48.500.000)	0	(48.500.000)
Årets resultat	0	(18.744.163)	25.000.000	6.255.837	(6.763)	6.249.074
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000.000</b>	<b>126.188.169</b>	<b>25.000.000</b>	<b>201.188.169</b>	<b>44.968</b>	<b>201.233.137</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		17.114.573	30.105.937
Af- og nedskrivninger		26.500	26.500
Regulering af investeringsejendomme		6.200.841	(1.000.001)
Ændringer i arbejdskapital	9	(12.489.491)	34.714.781
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>10.852.423</b>	<b>63.847.217</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.060.641	1.280.629
Betalte finansielle omkostninger		(10.989.379)	(8.367.143)
Refunderet/(betalt) skat		(5.791.140)	(15.159.369)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(3.867.455)</b>	<b>41.601.334</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(38.265.368)	(27.607.537)
Salg af materielle aktiver		83.630.000	0
Salg af virksomheder		(4.817.365)	160.543.122
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>40.547.267</b>	<b>132.935.585</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>36.679.812</b>	<b>174.536.919</b>
Afdrag på lån mv.		11.820.085	(185.437.893)
Udbetalt udbytte		(48.500.000)	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(36.679.915)</b>	<b>(185.437.893)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(103)</b>	<b>(10.900.974)</b>
Likvider primo		1.357.158	12.258.132
<b>Likvider ultimo</b>		<b>1.357.055</b>	<b>1.357.158</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.357.055	1.357.158
<b>Likvider ultimo</b>		<b>1.357.055</b>	<b>1.357.158</b>

# 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

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.818.387	1.246.933
Renteindtægter i øvrigt	52.966	33.696
Øvrige finansielle indtægter	189.288	0
	<b>2.060.641</b>	<b>1.280.629</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	697.223	0
Renteomkostninger i øvrigt	6.067.228	4.342.569
Øvrige finansielle omkostninger	4.224.928	4.024.574
	<b>10.989.379</b>	<b>8.367.143</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	2.937.388	3.720.241
Ændring af udskudt skat	(1.287.403)	812.937
Regulering vedrørende tidligere år	286.776	(243.976)
	<b>1.936.761</b>	<b>4.289.202</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	25.000.000	48.500.000
Overført resultat	(18.744.163)	(29.771.167)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(6.763)	1.388
	<b>6.249.074</b>	<b>18.730.221</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	492.800.385	132.500	38.545.472
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(76.498.680)	0	0
Overførsler	76.498.680	0	(76.498.680)
Tilgange	312.160	0	37.953.208
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>493.112.545</b>	<b>132.500</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(106.000)	0
Årets nedskrivninger	0	(26.500)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(132.500)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	127.819.616	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(7.131.320)	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(6.200.841)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>114.487.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>607.600.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets indregnede renter	0	0	1.820.738

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 4,0 - 4,38% med et gns. på 4,33% mod et afkastkrav sidste år i intervallet 3,5% - 4,25% med et gns. på 4,14%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 61,9 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 78,2 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på DKK 26,3 mio.

## 7 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	26.558.833	36.462.748
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.572.448)	812.937
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(499.078)	(10.716.852)
<b>Ultimo</b>	<b>23.487.307</b>	<b>26.558.833</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.970.764	13.841.914	418.407.489	363.580.829
	<b>13.970.764</b>	<b>13.841.914</b>	<b>418.407.489</b>	<b>363.580.829</b>

## 9 Ændring i arbejdskapital

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i varebeholdninger	0	86.848.806
Ændring i tilgodehavender	(6.578.203)	(49.004.189)
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.911.288)	(3.129.836)
	<b>(12.489.491)</b>	<b>34.714.781</b>

## 10 Personaleforhold

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

## 11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	607.600.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(13.332.161)

## 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, TDKK 432.377, er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for øvrigt er der deponeret ejerpantebrev på i alt TDKK 18 med pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 607.600.

### 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%

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(198.901)</b>	<b>(165.276)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.691.809	17.235.993
Andre finansielle indtægter	1	2.863.347	3.309.010
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.356.255</b>	<b>20.379.727</b>
Skat af årets resultat	2	899.582	(1.650.889)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>6.255.837</b>	<b>18.728.838</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		114.721.986	125.704.067
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>114.721.986</b>	<b>125.704.067</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>114.721.986</b>	<b>125.704.067</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.898.790	136.707.579
Andre tilgodehavender		500.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.398.790</b>	<b>136.707.579</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.338</b>	<b>22.761</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>102.425.128</b>	<b>136.730.340</b>
<b>Aktiver</b>		<b>217.147.114</b>	<b>262.434.407</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		113.446.984	123.974.229
Overført overskud eller underskud		12.741.185	20.958.103
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000.000	48.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>201.188.169</b>	<b>243.432.332</b>
Udskudt skat	5	14.608.908	16.858.527
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.608.908</b>	<b>16.858.527</b>
Skyldig skat		1.350.037	2.143.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.350.037</b>	<b>2.143.548</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.350.037</b>	<b>2.143.548</b>
<b>Passiver</b>		<b>217.147.114</b>	<b>262.434.407</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	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	123.974.229	20.958.103	48.500.000	243.432.332
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	725.931	(725.931)	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(48.500.000)	(48.500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(9.000.000)	9.000.000	0	0
Årets resultat	0	(2.253.176)	(16.490.987)	25.000.000	6.255.837
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000.000</b>	<b>113.446.984</b>	<b>12.741.185</b>	<b>25.000.000</b>	<b>201.188.169</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.861.681	3.294.579
Renteindtægter i øvrigt	1.666	14.431
	<b>2.863.347</b>	<b>3.309.010</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	1.350.037	2.143.548
Ændring af udskudt skat	(2.249.619)	(492.659)
	<b>(899.582)</b>	<b>1.650.889</b>

## 3 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	25.000.000	48.500.000
Overført resultat	(18.744.163)	(29.771.162)
	<b>6.255.837</b>	<b>18.728.838</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.729.838
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(454.836)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.275.002</b>
Opskrivninger primo	123.974.229
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	725.931
Andel af årets resultat	(2.253.176)
Udbytte	(9.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>113.446.984</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>114.721.986</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 5 Udskudt skat

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2024 kr.</b>	<b>2023 kr.</b>
Primo	16.858.527	17.351.186
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.249.619)	(492.659)
<b>Ultimo</b>	<b>14.608.908</b>	<b>16.858.527</b>

## 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 tilgodehavender på balancedagen på TDKK 43.867.

## Kautionsforpligtelse

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. 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.

### Vareforbrug

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

	<b>Brugstid</b>
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.

### Investeringsjendomme

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

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

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

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

### **Minoritetsinteresser**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

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