

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 35474269

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	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calum Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 35474269

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Henrik 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 Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 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

Jakob Axel Nielsen

Lone Felden Calum

Henrik Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Calum Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Calum Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 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 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.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	25.728	20.577	19.784	19.746	18.206
Driftsresultat	55.268	6.505	26.489	42.417	37.051
Resultat af finansielle poster	(9.309)	(4.020)	(4.194)	(4.278)	(4.165)
Resultat før skat	45.959	2.484	22.295	38.139	32.886
Årets resultat	39.015	3.371	19.553	35.697	25.830
Balancesum	739.631	476.851	501.354	492.303	468.758
Investeringer i materielle aktiver	234.890	1.432	0	4.845	58.427
Egenkapital	236.759	197.911	209.706	190.323	154.737
Likvide beholdninger	5.830	1.382	11.513	13.523	5.630
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	732.380	467.950	480.590	473.885	163.347
Pengestrømme fra driftsaktivitet	91.615	16.290	9.492	21.972	1.602
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(239.707)	(1.432)	0	(245)	(55.466)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	152.541	(24.989)	(11.232)	(14.104)	39.704
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	17,95	1,65	9,78	20,69	18,20
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	5,33	0,71	4,07	7,53	15,81
Soliditetsgrad (%)	32,01	41,50	41,83	38,66	33,01
Investeringsejendommens belåningsgrad (%)	51,34	48,13	48,78	51,59	56,36

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

Årets resultat * 100

Gns. investeret kapital inkl. goodwill

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Investeringsjendommens belåningsgrad (%):

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

Investeringsjendomme

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 39.015.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, der er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdierne er opgjort på baggrund af forventede nettolejer og afkastprocenter i intervallet 4,13 - 7,25.

Forventet udvikling

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

Anvendelse af finansielle instrumenter

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

Renterisici

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		25.728.085	20.576.751
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.787.620	(12.575.058)
Af- og nedskrivninger		(1.247.574)	(1.497.085)
Driftsresultat		55.268.131	6.504.608
Andre finansielle indtægter	2	186.298	316.925
Andre finansielle omkostninger	3	(9.494.933)	(4.337.187)
Resultat før skat		45.959.496	2.484.346
Skat af årets resultat	4	(6.944.555)	886.680
Årets resultat	5	39.014.941	3.371.026

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		732.379.995	466.702.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.247.574
Materielle aktiver	6	732.379.995	467.949.995
Anlægsaktiver		732.379.995	467.949.995
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.028	109.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.156.385
Andre tilgodehavender		1.376.496	252.575
Tilgodehavender		1.420.524	7.518.866
Likvide beholdninger		5.830.421	1.381.658
Omsætningsaktiver		7.250.945	8.900.524
Aktiver		739.630.940	476.850.519

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		180.738.424	142.539.718
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		230.738.424	192.539.718
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		6.021.072	5.371.037
Egenkapital		236.759.496	197.910.755
Udskudt skat	7	44.645.585	35.112.098
Hensatte forpligtelser		44.645.585	35.112.098
Gæld til realkreditinstitutter		375.410.957	223.909.144
Anden gæld		658.169	1.316.343
Langfristede gældsforpligtelser	8	376.069.126	225.225.487
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	11.187.396	10.661.861
Deposita		6.303.576	2.645.415
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.113.411	571.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.066.124	1.009.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.459.546	0
Skyldig skat		1.099.481	1.616.828
Anden gæld		927.199	2.096.533
Kortfristede gældsforpligtelser		82.156.733	18.602.179
Gældsforpligtelser		458.225.859	243.827.666
Passiver		739.630.940	476.850.519
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.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	142.539.718	192.539.718	5.371.037	197.910.755
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(166.200)	(166.200)
Årets resultat	0	38.198.706	38.198.706	816.235	39.014.941
Egenkapital ultimo	50.000.000	180.738.424	230.738.424	6.021.072	236.759.496

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		55.268.131	6.504.608
Af- og nedskrivninger		1.247.574	1.497.086
Regulering af investeringsejendomme		(30.787.620)	12.575.058
Ændringer i arbejdskapital	9	73.124.422	(515.049)
Pengestrømme vedrørende primær drift		98.852.507	20.061.703
Modtagne finansielle indtægter		186.298	316.925
Betalte finansielle omkostninger		(9.494.933)	(4.337.187)
Refunderet/(betalt) skat		2.071.585	248.589
Pengestrømme vedrørende drift		91.615.457	16.290.030
Køb mv. af materielle aktiver		(234.889.954)	(1.432.143)
Køb af virksomheder		(4.817.365)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(239.707.319)	(1.432.143)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(148.091.862)	14.857.887
Optagelse af lån		162.689.209	0
Afdrag på lån mv.		(9.982.383)	(9.822.817)
Udbetalt udbytte		(166.200)	(15.166.200)
Pengestrømme vedrørende finansiering		152.540.626	(24.989.017)
Ændring i likvider		4.448.764	(10.131.130)
Likvider primo		1.381.658	11.512.788
Likvider ultimo		5.830.422	1.381.658
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		5.830.421	1.381.658
Likvider ultimo		5.830.421	1.381.658

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	0	296.059
Renteindtægter i øvrigt	298.009	20.866
Øvrige finansielle indtægter	(111.711)	0
	186.298	316.925

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	313.430	0
Renteomkostninger i øvrigt	6.954.766	762.672
Øvrige finansielle omkostninger	2.226.737	3.574.515
	9.494.933	4.337.187

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	1.099.481	1.616.828
Ændring af udskudt skat	7.759.290	(697.193)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.914.216)	(1.806.315)
	6.944.555	(886.680)

5 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat	38.198.706	3.040.756
Minoritetsinteressers andel af resultatet	816.235	330.270
	39.014.941	3.371.026

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	599.567.005	14.970.854
Tilgange	234.889.954	0
Kostpris ultimo	834.456.959	14.970.854
Af- og nedskrivninger primo	0	(13.723.280)
Årets afskrivninger	0	(1.247.574)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(14.970.854)
Dagsværdireguleringer primo	(132.864.584)	0
Årets dagsværdireguleringer	30.787.620	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(102.076.964)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	732.379.995	0

Der anvendes normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

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

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4,13 - 7,25% med et gns. på 5,55% mod et afkastkrav sidste år i intervallet 4,0 - 7,25% med et gns. på 6%.

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

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 74,2 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på DKK 39,98 mio.

Der er i dagsværdien indregnet byggeretter for 7.000 kvm til en værdi af DKK 12,6 mio.

7 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Bevægelser i året		
Primo	35.112.098	35.799.364
Indregnet i resultatopgørelsen	9.034.409	(687.266)
Tilgang ved virksomhedskøb ol.	499.078	0
Ultimo	44.645.585	35.112.098

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	10.529.222	9.324.209	375.410.957	328.146.023
Anden gæld	658.174	1.337.652	658.169	0
	11.187.396	10.661.861	376.069.126	328.146.023

9 Ændring i arbejdskapital

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i tilgodehavender	6.098.342	1.732.813
Ændring i leverandørgæld mv.	67.026.080	(2.247.862)
	73.124.422	(515.049)

10 Personaleforhold

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

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	732.379.995
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	37.918.940

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 386.597, er sikret ved pant i investeringsejendomme.

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

Til sikkerhed for øvrigt er der tinglyst ejerpantebreve for i alt TDKK 580.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør TDKK 732.380.

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 Kastanjeparken K/S, Aalborg, 72,3%

Strøbybergs Palæ ApS, Aalborg, 100%

Hotel Hvide Hus ApS, Aalborg, 100%

Calum Plaza Aalborg 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, Aalborg, 100%

"-" henviser til led i koncernrækkefølgen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(174.425)	(254.609)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.307.601	2.981.609
Andre finansielle indtægter	1	1.780.015	1.216.551
Andre finansielle omkostninger	2	(272.735)	(146.845)
Resultat før skat		39.640.456	3.796.706
Skat af årets resultat	3	(1.441.750)	(755.950)
Årets resultat	4	38.198.706	3.040.756

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		199.486.794	160.895.268
Finansielle aktiver	5	199.486.794	160.895.268
Anlægsaktiver		199.486.794	160.895.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.630.794	40.167.857
Tilgodehavender		93.630.794	40.167.857
Likvide beholdninger		62.943	31.270
Omsætningsaktiver		93.693.737	40.199.127
Aktiver		293.180.531	201.094.395

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		162.823.382	137.655.175
Overført overskud eller underskud		17.915.042	4.884.543
Egenkapital		230.738.424	192.539.718
Udskudt skat	6	5.689.198	5.162.206
Hensatte forpligtelser		5.689.198	5.162.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.838.151	2.661.276
Skyldig skat		914.758	731.195
Kortfristede gældsforpligtelser		56.752.909	3.392.471
Gældsforpligtelser		56.752.909	3.392.471
Passiver		293.180.531	201.094.395
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	137.655.175	4.884.543	192.539.718
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(6.433.800)	6.433.800	0
Årets resultat	0	31.602.007	6.596.699	38.198.706
Egenkapital ultimo	50.000.000	162.823.382	17.915.042	230.738.424

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.776.316	1.216.426
Renteindtægter i øvrigt	3.699	125
	1.780.015	1.216.551

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	272.735	146.845
	272.735	146.845

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	914.758	731.195
Ændring af udskudt skat	526.992	24.755
	1.441.750	755.950

4 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat	38.198.706	3.040.756
	38.198.706	3.040.756

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	23.240.094
Tilgange	15.573.193
Afgange	(2.149.875)
Kostpris ultimo	36.663.412
Opskrivninger primo	137.655.175
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(3.092.938)
Andel af årets resultat	34.694.945
Udbytte	(6.433.800)
Opskrivninger ultimo	162.823.382
Regnskabsmæssig værdi ultimo	199.486.794

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Bevægelser i året		
Primo	5.162.206	5.137.451
Indregnet i resultatopgørelsen	526.992	24.755
Ultimo	5.689.198	5.162.206

7 Personaleforhold

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

8 Eventualforpligtelser

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

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

Selskabet har afgivet hensigtserklæring om at opretholde mellemregninger til finansiering af dattervirksomheder med et beløb svarende til tilgodehavender på balancedagen på TDKK 93.631.

Kautionsforpligtelse

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

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

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

10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre 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.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen

Materielle aktiver

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige 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.

Minoritetsinteresser

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

Udskudt skat

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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.