

# Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 17396013

## Årsrapport for 2016

52. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. marts 2017

---

Trine Lydholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	9
Ledelsespåtegning	9
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Carl Ejler Rasmussen & Co. 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. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. marts 2017

### Direktion

Ernst Michaelsen  
Direktør

### Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen  
Formand

Jacob Michaelsen

Caroline Eva Rasmussen

Camilla Ellen Gregersen

Per-Anders Karl Johansson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 koncernen eller 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 revisions-påtegning 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- \* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aalborg, 30. marts 2017

### REDMARK

**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard  
Statsautoriseret revisor

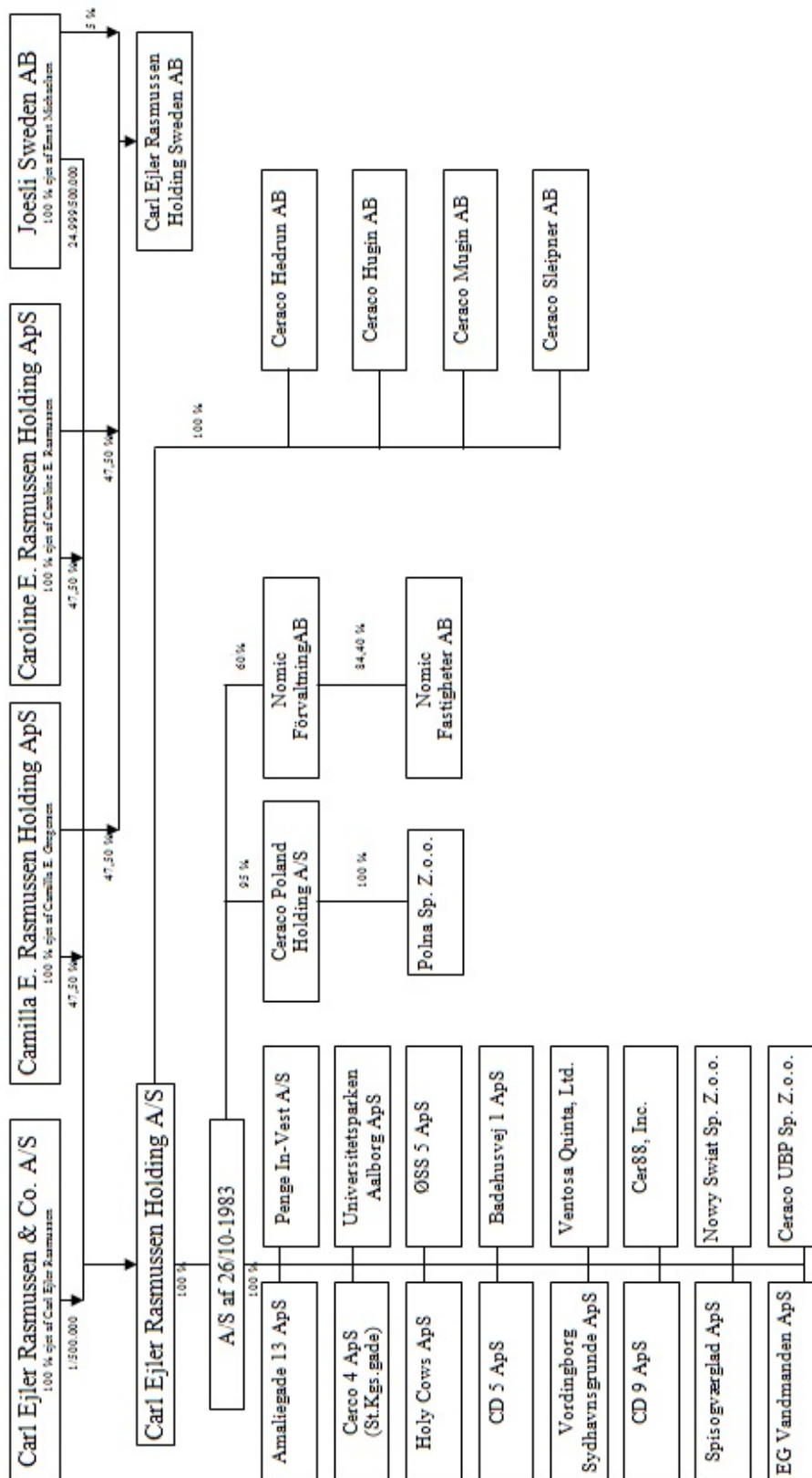
## Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S Amaliegade 13, 3. sal 1256 København K
Telefon	3332 3035
Telefax	3332 3036
CVR-nr.	17396013
Stiftelsesdato	3. oktober 1964
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Carl Ejler Rasmussen, Formand Jacob Michaelsen Caroline Eva Rasmussen Camilla Ellen Gregersen Per-Anders Karl Johansson
<b>Direktion</b>	Ernst Michaelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg CVR-nr.: 29442789

Virksomhedsoplysninger

Koncernoversigt pr. 31.12.2016





## Virksomhedsoplysninger

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Forretningsområderne for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S-koncernen har i det forløbne år primært bestået i investering i portefølje ejendomme i Danmark, Sverige, Polen, Portugal og USA. Investeringerne foretages gennem en række datterselskaber under hensyntagen til normale risikoovervejelser og med en konservativ gearing af egenkapitalen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på t.kr. 27.523, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på t.kr. 1.050.957, og en egenkapital ekskl. minoritetsinteresser på t.kr. 192.893 og inkl. minoritetsinteresser på t.kr. 631.150.

Årets resultat har svaret til forventningerne.

I EG Vandmanden ApS er de tomme lejemål blevet udlejet til 2 restauranter en Burger Restaurant samt en Buffet Restaurant. Restauranterne åbenede medio 2016.

Ejendommen Badehusvej 1, som blev ombygget til 5 lejligheder i 2015, er fuldt udlejet. Det største erhvervslejemål blev ledigt ved udgangen af 2016, hvilket har medført at en videre udvikling af ejendommen er påbegyndt.

Ejendommen i Ørestaden består af 108 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2016 og der er stadig stor efterspørgsel efter lejlighederne, hvorfor der er positiv forventning til 2017.

Ejendommen St. Kongensgade, Cerco4 ApS, har i hele 2016 været under konvertering fra erhverv til 8 lejligheder. Lejlighederne forventes at stå klar til udlejning i foråret 2017.

Koncernens aktiviteter i Polen består af en kontorejendom i Ursynov i udkanten af Warsaw samt en butiksejendom i Warsaws centrum. Begge ejendomme er tæt på fuldt udlejet. Herudover ejer koncernen en projektejendom ligeledes beliggende i Warsaws centrum. Byggeriet af ejendommen forventes afsluttet medio 2017.

### Forventninger til fremtiden

Koncernen forventer forsat at videreudvikle på den nuværende ejendomsportefølje i overensstemmelse med koncernens strategi.

I 2017 forventes en indtjening, før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2016.

## Hoved- og nøgletal

Mio. kr.

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Koncern</b>					
Nettoomsætning	63	72	134	144	131
Overskud fra ejendomme	43	40	51	-28	42
Netto finansielle poster	-8	-17	-17	-14	-5
Avance v. salg af ejendomme	0	0	-2	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	19	24	0	112	0
Resultat før skat inkl. minoritetsandele	36	29	29	51	23
Investering i ejendomme	9	26	2	231	1
Aktiver	1.051	951	1.132	1.057	970
Egenkapital inkl. minoritetsandele	631	609	587	570	535
Soliditetsgrad (%)	60	64	52	54	55
Renteudgifter/nettolejeindtægter (%)	17	17	28	16	13
Gæld/ejendomsværdi (%)	42	37	55	49	51

### Moderselskab

Overskud fra ejendomme = Nettoomsætning - Omkostninger medgået til omsætning

Netto finansielle poster = Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger

Soliditetsgrad =  $\frac{\text{Egenkapital inkl. minoritetsandele} * 100}{\text{Aktiver}}$

Renteudgifter/nettolejeindtægter =  $\frac{\text{Renter til kreditinstitutter} + \text{renter til realkreditinstitutter} * 100}{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsudgifter medgået til lejeindtægter}}$

Gæld/ejendomsværdi =  $\frac{\text{Gældsforpligtelser i alt} * 100}{\text{Grunde og Bygninger} + \text{Projektbeholdning}}$

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for området gæld vedrørende investeringsejendomme. Ændringen er foretaget som følge af lovændring.

**Overgangsbestemmelserne** i bek. nr. 1849 af 15. december er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 31. december 2015 som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Som følge af anvendelse af overgangsbestemmelserne er der ikke sket tilpasning af sammenligningstallene.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Valutaforhold

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til gennemsnitskurser.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Valutakursreguleringer af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses som tillæg eller fradrag af nettoinvesteringen, føres direkte på egenkapitalen.

#### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S og dattervirksomheder, hvori Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne. Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter med efterfølgende eliminering af interne mellemværender, indtægter og udgifter samt gevinst og tab ved interne dispositioner.

Årsregnskaber for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder er omregnet til danske kroner til statusdagens valutakurs. Omregning af resultatopgørelsen foretages til en gennemsnitlig valutakurs. Kursdifferencer vedrørende omregning af egenkapitalen primo optages direkte på egenkapitalen. Ved køb af nye dattervirksomheder opgøres andelen af den regnskabsmæssige indre værdi på erhvervelsestidspunktet som handelsværdien af identificerbare aktiver og passiver. Overstiger anskaffelsessummen den således opgjorte indre værdi, aktiveres denne forskel under immaterielle anlægsaktiver som koncerngoodwill og afskrives via resultatopgørelsen over den forventede økonomiske levetid, i dette tilfælde 10 år.

For at få et retvisende billede af koncernen, er der ikke foretaget eliminering af de koncerninterne renter, der medgår til finansiering af nybygning og ombygning af udviklingsejendomme. Dette er begrundet i, at koncernen derved udviser resultat og balance, som om byggerierne var finansieret via eksterne kilder, samt at moderselskabet udviser renteindtjening af den til rådighed stillede kapital.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskaber for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder er omregnet til danske kroner med statusdagens valutakurs. Omregning af resultatopgørelsen foretages til en gennemsnitlig valutakurs. Kursdifferencer vedrørende omregning af egenkapitalen primo optages direkte på egenkapitalen.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital opføres i særskilte poster under resultatopgørelse og balance i koncernregnskabet.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes først gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger medgået til omsætning

Omkostninger medgået til omsætning omfatter udgifter til ejendomsdrift og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Tidligere indgik også dagsværdiregulering af gæld.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetilæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til en beregnet markedsværdi baseret på en årlig vurdering af den enkelte ejendom. Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af ejendommens forventede afkast herunder de bestående lejekontrakter, eventuelle lejerabatter, tomgangsleje tillige med de forventede drifts-, renoverings- og forbedringsudgifter og andre relevante forhold.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Årets foretagne værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver end investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstider:

Tekniske anlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, som den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Associerede selskaber måles på baggrund af de senest aflagte årsregnskaber.

Øvrige unoterede værdipapirer måles til amortiseret kostpris eller en eventuel lavere dagsværdi.

### Aktier til børskurs

Børsnoterede kapitalandele, som er anlægsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Finansielle tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og Kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Varebeholdning

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og lønomkostninger med tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

Beholdninger i form af Projektejendomme til videresalg måles til anskaffelsespris med tillæg af projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte omkostninger i projektperioden. Såfremt nettorealiseringsværdien skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle tilgodehavender

Andre finansielle tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto og samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, og er tidligere målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		62.803.258	72.270.343	3.835.280	5.033.999
Omkostninger medgået til omsætning	1	-20.262.459	-32.666.037	-17.531	-17.529
Andre eksterne omkostninger		-6.426.153	-7.602.289	-3.319.204	-4.157.085
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>36.114.646</b>	<b>32.002.017</b>	<b>498.545</b>	<b>859.385</b>
Personaleomkostninger	2	-9.317.227	-9.005.124	-5.076.305	-7.009.165
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.362	-668.840	-34.000	-48.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	18.903.659	24.200.473	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>45.572.716</b>	<b>46.528.526</b>	<b>-4.611.760</b>	<b>-6.197.780</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-1.272.624	-77.444	56	55
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	1.855.170	2.707.776
Finansielle indtægter	4	1.132.032	8.429.208	0	106.997
Finansielle omkostninger	5	-9.227.747	-25.537.448	-992.107	-1.458.130
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.204.377</b>	<b>29.342.842</b>	<b>-3.748.641</b>	<b>-4.841.082</b>
Skat af årets resultat	6	-8.681.157	-8.106.591	729.224	869.028
<b>Årets resultat</b>		<b>27.523.220</b>	<b>21.236.251</b>	<b>-3.019.417</b>	<b>-3.972.054</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	Koncern 2016 kr.	2015 kr.	Moderselskab 2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.378.979	2.338.535	372.417	326.417
Investeringsjendomme	9	672.043.069	645.351.233	234.702	234.702
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>674.422.048</b>	<b>647.689.768</b>	<b>607.119</b>	<b>561.119</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	0	0	873	817
Kapitalandele i associerede virksomheder	11, 12	6.451.370	7.723.994	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13	27.700.232	36.064.315	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	9.656.623	3.240.598	0	0
Andre tilgodehavender		1.985.689	1.990.053	1.985.689	1.990.053
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>45.793.914</b>	<b>49.018.960</b>	<b>1.986.562</b>	<b>1.990.870</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>720.215.962</b>	<b>696.708.728</b>	<b>2.593.681</b>	<b>2.551.989</b>
Råvarer og hjælpematerialer	15	182.650	0	0	0
Projektbeholdninger	15	191.404.013	165.051.022	0	0
<b>Projektbeholdninger</b>	15	<b>191.586.663</b>	<b>165.051.022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.957.982	6.811.656	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	314.807.032	313.410.286
Udsudte skatteaktiver		0	0	669.265	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.289.574	1.170.774	571.926	710.156
Andre tilgodehavender		10.752.099	10.182.777	11.874	23.739
Periodeafgrænsningsposter		206.356	407.068	173.730	374.428
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.206.011</b>	<b>18.572.275</b>	<b>316.233.827</b>	<b>314.518.609</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	16.065.000	0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>16.065.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<b>124.948.487</b>	<b>54.077.348</b>	<b>109.546.419</b>	<b>31.226.568</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>330.741.161</b>	<b>253.765.645</b>	<b>425.780.246</b>	<b>345.745.177</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.050.957.123</b>	<b>950.474.373</b>	<b>428.373.927</b>	<b>348.297.166</b>

## Balance 31. december 2016

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		13.111.000	13.111.000	13.111.000	13.111.000
Overkurs ved emission		18.688.750	18.688.750	18.688.750	18.688.750
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	872	816
Overført resultat		161.093.447	163.890.441	161.092.575	163.889.625
Minoritetsinteresser		438.257.109	413.377.457	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>631.150.306</b>	<b>609.067.648</b>	<b>192.893.197</b>	<b>195.690.191</b>
Hensættelser til udskudt skat	17	52.986.973	45.255.132	0	21.123
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>52.986.973</b>	<b>45.255.132</b>	<b>0</b>	<b>21.123</b>
Gæld til realkreditinstitutter		296.651.788	228.949.836	0	0
Gæld til banker		844.010	1.259.397	0	0
Anden gæld		5.529.135	7.234.886	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>303.024.933</b>	<b>237.444.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		5.578.485	4.341.363	0	0
Gæld til banker		0	444.595	0	444.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.383.940	3.404.089	700.480	936.542
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	196.294.597	112.339.725
Anden gæld		46.902.235	44.624.024	38.485.653	38.864.990
Deposita		4.930.251	5.893.403	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.794.911</b>	<b>58.707.474</b>	<b>235.480.730</b>	<b>152.585.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>366.819.844</b>	<b>296.151.593</b>	<b>235.480.730</b>	<b>152.585.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.050.957.123</b>	<b>950.474.373</b>	<b>428.373.927</b>	<b>348.297.166</b>
Eventualforpligtelser	19				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	20				
Nærtstående parter	21				
Andre noteoplysninger	22				

## Egenkapitalopgørelsen

## Moder

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	13.111.000	18.688.750	816	163.889.625	195.690.191
Betalt udbytte	0	0	0	222.423	222.423
Årets resultat	0	0	56	-3.019.473	-3.019.417
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>13.111.000</b>	<b>18.688.750</b>	<b>872</b>	<b>161.092.575</b>	<b>192.893.197</b>

## Moderselskab

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Koncern

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	13.111.000	18.688.750	163.890.441	413.377.457	609.067.648
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	222.423		222.423
Årets resultat	0	0	-3.019.417	24.879.652	21.860.235
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>13.111.000</b>	<b>18.688.750</b>	<b>161.093.447</b>	<b>438.257.109</b>	<b>631.150.306</b>

## Pengestrømsopgørelse

	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat	27.523.220	21.736.694
Afskrivninger	128.362	668.840
Andre driftsindtægter	0	11.834
Ejendomsværdireguleringer	-18.896.149	-15.360.426
Gevinster/tab, værdipapirer	335.854	11.395.816
Realiserede tab værdipapirer	0	5.796.104
Skat af årets resultat	8.681.157	8.106.591
Urealiseret kursregulering af anlægstilgodehavende	1.656.779	-940.308
Resultat associerede virksomheder	1.272.624	77.444
Amortisering, gæld	590.139	0
Ændring i beholdninger	-26.535.641	134.165.281
Ændring i tilgodehavender	-2.799.069	1.360.195
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	-444.595	444.595
Ændring i anden kortfristet gæld	4.929.246	-14.518.426
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-3.558.073</b>	<b>152.944.234</b>
Betalt selskabsskat	-2.216.492	-2.779.680
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-5.774.565</b>	<b>150.164.554</b>
Køb af anlægsaktiver	-9.388.996	-6.643.317
Salg af anlægsaktiver	0	436.750
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-428.271	-8.562.746
Salg, obligationer, omsætningsaktiver	15.729.146	7.934.304
Køb af finansielle omsætningsaktiver	0	-41.191.224
Salg af finansielle anlægsaktiver	419.118	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>6.330.997</b>	<b>-48.026.233</b>
Nettoafdrag og provenu af langfristede gældsforpligtelser	68.972.844	-188.440.140
Udbytte, minoritetsaktionærer	1.341.863	-1.756.870
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>70.314.707</b>	<b>-190.197.010</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>70.871.139</b>	<b>-88.058.689</b>
Likvider, primo	54.077.348	142.136.037
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>124.948.487</b>	<b>54.077.348</b>
<b>Likvider specificeres således:</b>		
Likvide beholdninger	124.948.487	54.077.348
<b>Likvider i alt</b>	<b>124.948.487</b>	<b>54.077.348</b>

## Noter

## 1. Omkostninger medgået til omsætning

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Ejendomsudgifter medgået til omsætning	17.571.842	17.794.427	17.531	17.529
Materialeforbrug	2.690.617	5.886.826	0	0
Nedskrivning på varelager/ejendomme	0	8.984.784	0	0
	<b>20.262.459</b>	<b>32.666.037</b>	<b>17.531</b>	<b>17.529</b>

## 2. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Lønninger	8.950.772	8.703.797	4.912.763	6.813.717
Pensioner	147.656	194.580	130.754	155.473
Andre omkostninger til social sikring	218.799	106.747	32.788	39.975
	<b>9.317.227</b>	<b>9.005.124</b>	<b>5.076.305</b>	<b>7.009.165</b>

*Heraf udgør vederlag til:*

Direktion og bestyrelse	2.169.000	3.610.000	2.169.000	3.610.000
	<b>2.169.000</b>	<b>3.610.000</b>	<b>2.169.000</b>	<b>3.610.000</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede

	24	9	5	9
--	----	---	---	---

## 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Værdiregulering af ejendomme	18.903.659	15.360.426	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	8.840.047	0	0
	0	0	0	0
	<b>18.903.659</b>	<b>24.200.473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Renteindtægter	163.760	1.589.126	0	0
Valutakursgevinst	0	940.308	0	0
Andre finansielle indtægter i øvrigt	968.272	5.899.774	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0	0	106.997
	<b>1.132.032</b>	<b>8.429.208</b>	<b>0</b>	<b>106.997</b>

## Noter

## 5. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Renter, kreditinstitutter	1.129.643	1.573.158	26.938	0
Renter, realkreditinstitutter	5.718.144	6.638.154	0	0
Kurstab, værdipapirer	335.854	17.191.920	0	0
Amortisering af gæld	590.149	0	0	0
Valutakurstab m.v.	4.365	522	4.365	0
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	2.213.590	636.661	206.681	819.966
Koncernrenter overført til projektbeholdning	-763.998	-502.967	0	0
Koncerninterne renter	0	0	754.123	638.164
	<b>9.227.747</b>	<b>25.537.448</b>	<b>992.107</b>	<b>1.458.130</b>

## 6. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Beregnet selskabsskat	1.888.309	3.048.330	-623.086	-705.923
Regulering af udskudt skat	7.601.317	3.024.416	9.592	21.123
Skat ført på egenkapitalen	-874.986	26.964	-115.730	-189.228
Regulering skat tidligere år	66.517	2.006.881	0	5.000
	<b>8.681.157</b>	<b>8.106.591</b>	<b>-729.224</b>	<b>-869.028</b>

## 7. Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Minoritetsaktionærernes andel af dattervirksomheder	30.542.637	25.208.305	0	0
Overført resultat	-3.019.417	-3.972.054	-3.019.473	-3.972.109
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning	0	0	56	55
	<b>27.523.220</b>	<b>21.236.251</b>	<b>-3.019.417</b>	<b>-3.972.054</b>

## Noter

## 8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris primo	5.008.022	6.067.287	537.750	637.750
Ændring som følge af valutakursregulering	42.865	168.553		0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	110.749	212.310	80.000	170.000
Afgang i årets løb	0	-1.440.128	0	-270.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.161.636</b>	<b>5.008.022</b>	<b>617.750</b>	<b>537.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.669.487	-3.378.485	-211.333	-181.333
Ændring som følge af valutakursregulering	-9.658	-125.361		0
Årets afskrivninger	-103.512	-157.186	-34.000	-48.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	991.545	0	18.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.782.657</b>	<b>-2.669.487</b>	<b>-245.333</b>	<b>-211.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.378.979</b>	<b>2.338.535</b>	<b>372.417</b>	<b>326.417</b>



## Noter

## 9. Investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris primo	501.655.104	472.161.196	234.702	234.702
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.490.070	3.128.396	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.278.247	26.354.860	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>509.443.281</b>	<b>501.644.452</b>	<b>234.702</b>	<b>234.702</b>
Opskrivninger primo	143.696.129	128.129.533	0	0
Årets opskrivninger	18.903.659	15.577.248	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>162.599.788</b>	<b>143.706.781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>672.043.069</b>	<b>645.351.233</b>	<b>234.702</b>	<b>234.702</b>

Afkastkrav

	Andel af porteføljen	Afkastkrav
Boligejendomme	56%	4,25 - 4,75
Erhvervs- og kontorejendomme	42%	5,00 - 10,00
Grunde	2%	-

## 10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2016	2015
Kostpris primo	1	1
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Opskrivninger primo	816	761
Årets resultat	56	55
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>872</b>	<b>816</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>873</b>	<b>817</b>

Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Carl Ejler Rasmussen Holding A/S	København	0,0002%

## Noter

### 11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

#### *Tilknyttede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
A/S af 26/10-1983	København	100,00
Penge In-Vest A/S	København	100,00
Badehusvej 1 ApS	København	100,00
Universitetsparken Aalborg ApS	København	100,00
Cerco 4 ApS	København	100,00
Cerco Poland Holding A/S	København	95,00
- Polna Sp. Z.o.o.	Warszawa, Polen	100,00
Spisogværglad ApS	København	100,00
CD 5 ApS	København	100,00
Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS	København	100,00
CD 9 ApS	København	100,00
Amaliegade 13 ApS	København	100,00
ØSS 5 ApS	København	100,00
EG Vandmanden ApS	København	100,00
Holly Cows ApS	København	100,00
Quinta Ventosa	Portugal	100,00
Ceraco UBP Sp. Z.o.o.	Warszawa, Polen	100,00
Nowy Swiat 29 Sp. Z.o.o.	Warszawa, Polen	100,00
CER 88 Inc.	Sct. Croix, U.S.A	100,00
Nomic Forvaltning AB	Sverige	60,00
- Nomic Fastigheter AB	Sverige	84,40
Ceraco Hedrun AB	Sverige	100,00
Ceraco Hugin AB	Sverige	100,00
Ceraco Mugin AB	Sverige	100,00
Ceraco Sleipner AB	Sverige	100,00

## Noter

## 12. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris primo	7.801.438	0		
Tilgang i årets løb	0	7.801.438	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.801.438</b>	<b>7.801.438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-77.444	0		
Årets nedskrivninger	-1.272.624	-77.444	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.350.068</b>	<b>-77.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.451.370</b>	<b>7.723.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Cimon Enterprise AB, Karlshamn Sverige  
Ejerandel: 33%

## 13. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Primo	36.064.315	0	0	0
Valuta kursregulering	-1.652.412	0	0	0
Tilgang	428.271	36.064.315	0	0
Afgang	-7.139.942	0	0	0
<b>Tilgodehavender ultimo</b>	<b>27.700.232</b>	<b>36.064.315</b>		

## 14. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris primo	3.240.598	11.042.036	0	0
Tilgang i årets løb	6.416.025	0		
Afgang i årets løb	0	-7.801.438	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.656.623</b>	<b>3.240.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.656.623</b>	<b>3.240.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 15. Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Råvarer og hjælpematerialer	182.650	0	0	0
Projektbeholdning	189.014.109	163.425.111	0	0
Aktiverede renteudgifter	2.389.904	1.625.911	0	0
<b>Varebeholdninger ultimo</b>	<b>191.586.663</b>	<b>165.051.022</b>		

## Noter

## 16. Likvide beholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Likvider	124.948.487	54.077.348	109.546.419	31.226.568
	<b>124.948.487</b>	<b>54.077.348</b>	<b>109.546.419</b>	<b>31.226.568</b>

## 17. Hensættelser til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Udskudt skat primo	45.255.132	39.896.017	21.123	22.704
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	7.667.834	5.031.297	9.592	-1.581
Solgte datterselskaber	0	85.423	0	0
Øvrige reguleringer	64.007	242.395	-30.715	0
	<b>52.986.973</b>	<b>45.255.132</b>	<b>0</b>	<b>21.123</b>

## 18. Langfristede gældsforpligtelser

## Koncern

	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	296.651.788	5.578.485	221.696.481
Gæld til banker	844.010	0	0
Anden gæld	5.529.135	0	0
	<b>303.024.933</b>	<b>5.578.485</b>	<b>221.696.481</b>

## Noter

### 19. Eventualforpligtelser

Koncern: Ingen

Moderselskab:

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med indkomståret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt tkr. 0, hvoraf tkr. 0 er indregnet i balancen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter.

Leasingforpligtelse

Koncernen har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 85 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 10 måneder, og en samlet restleasingydelse på 71 tkr.

### 20. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne ØSS 5 ApS og Amaliegade 13 ApS engagement med kreditinstitut. Selvskyldnerkautionerne omfatter gældsposter for t.kr. 256.237 med pant i aktiver, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 310.855.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 362 med pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 338.399.

### 21. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ultimative ejer med stemmeflertal: Carl Ejler Rasmussen, Bakmøllevej 241, Nørresundby.

Tegningsberettiget direktør: Ernst Michaelsen, Ingeborgvej 17, C harlottenlund.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår

### 22. Kontraktlige forpligtelser

Moder: ingen

Koncern:

Koncernen har indgået entreprisekontrakter mv. som udgør t.kr. 122.226 heraf udgør restforpligtigelser t.kr. 68.927.