

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 17396013

Årsrapport for 2017

53. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2018

Ernst Michaelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. april 2018

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 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 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 note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 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, 11. april 2018

REDMARK

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor
mne24699

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Carl Ejler Rasmussen, Formand Jacob Michaelsen Caroline Eva Rasmussen Camilla Ellen Gregersen Per-Anders Karl Johansson
Direktion	Ernst Michaelsen, Direktør
Revisor	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg CVR-nr.: 29442789

Ledelsesberetning

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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på t.kr. 40.298, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på t.kr. 1.103.343, og en egenkapital ekskl. minoritetsinteresser på t.kr. 198.397 og inkl. minoritetsinteresser på t.kr. 660.007.

Årets resultat har svaret til forventningerne.

Koncernen har i regnskabsåret gennemført nogle fusioner for at strømligne koncernen.

Der er således gennemført følgende fusioner:

Holy Cows ApS er fusioneret med Spisogværglad ApS, med Holy Cows ApS som det fortsættende selskab.

Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS er fusioneret med CD 5 ApS, med Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS som det fortsættende selskab.

A/S af 26/10 1983 med Carl Ejler Rasmussen Holding A/S og Ceraco Poland A/S, med A/S af 26/10 1983 som fortsættende selskab. Fusionerne har virkning fra 1. januar 2017, fra hvilken tidspunkt aktiver, gæld, rettigheder og forpligtelser vedr. de ophørende selskaber regnskabsmæssigt ansås for overgået til de fortsættende selskaber.

I EG Vandmanden ApS er der 1 tomt lejemål som forventes at blive genudlejet i 2018.

Ejendommen Badehusvej 1, er de 5 boliglejemål fuldt udlejet. Det største erhvervslejemål er ledigt, genudlejning af lejemålet pågår..

Ejendommen i Ørestaden består af 108 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2017 og der er stadig stor efterspørgsel efter lejlighederne, hvorfor der er positiv forventning til 2018.

Ejendommen St. Kongensgade, Cerco 4 ApS, har stået u udlejet i en længere periode. Der er derfor i 2015 blevet igangsat en ombygning fra erhverv til boliger. Ombygningen har taget længere tid end beregnet, men er blevet afsluttet ultimo 2017. I samme forbindelse er lejlighederne udbudt til salg.

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 Warsawas centrum. Ombygningen er afsluttet ultimo 2017 og udlejningen af bygningen er påbegyndt.

Forventninger til fremtiden

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

I 2018 forventes en indtjening, før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2017.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.

	2017	2016	2015	2014	2013
Koncern					
Nettoomsætning	61	63	72	134	144
Overskud fra ejendomme	42	43	40	51	-28
Netto finansielle poster	0	-8	-17	-17	-14
Avance v. salg af ejendomme	0	0	0	-2	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	16	19	24	0	112
Resultat før skat inkl. minoritetsandele	40	36	29	29	51
Investering i ejendomme	19	9	26	2	231
Aktiver	1.103	1.051	951	1.132	1.057
Egenkapital inkl. minoritetsandele	660	631	609	587	570
Soliditetsgrad (%)	60	60	64	52	54
Renteudgifter/nettolejeindtægter (%)	21	17	17	28	16
Gæld/ejendomsværdi (%)	40	42	37	55	49

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 erhvervelses tidspunktet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskostninger og den regnskabsmæssig værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftskostninger

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.

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 anskaffelseskostprisen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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	2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		60.682.073	62.803.258	4.016.291	3.835.280
Omkostninger medgået til omsætning	1	-18.568.052	-20.262.459	-17.531	-17.531
Andre eksterne omkostninger		-7.340.597	-6.426.153	-3.125.882	-3.319.204
Bruttofortjeneste/-tab		34.773.424	36.114.646	872.878	498.545
Personaleomkostninger	2	-9.092.726	-9.317.227	-4.831.958	-5.076.305
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-298.347	-128.362	-41.823	-34.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	16.397.265	18.903.659	0	0
Driftsresultat		41.779.616	45.572.716	-4.000.903	-4.611.760
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-1.225.156	-1.272.624	49	56
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	1.172.959	1.855.170
Finansielle indtægter	4	13.390.961	1.132.032	12.589.659	0
Finansielle omkostninger	5	-13.647.349	-9.227.747	-1.147.332	-992.107
Resultat før skat		40.298.072	36.204.377	8.614.432	-3.748.641
Skat af årets resultat	6	-10.263.529	-8.681.157	-1.934.885	729.224
Årets resultat		30.034.543	27.523.220	6.679.547	-3.019.417

Balance 31. december 2017

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017	2016	2017	2016
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	2.569.534	2.378.979	585.278	372.417
Investeringsjendomme	8	702.876.541	672.043.069	234.702	234.702
Materielle anlægsaktiver		705.446.075	674.422.048	819.980	607.119
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	0	0	922	873
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	5.226.216	6.451.370	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12	28.150.833	27.700.232	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	19.800.506	9.656.623	14.500.884	0
Andre tilgodehavender	14	0	1.985.689	0	1.985.689
Finansielle anlægsaktiver		53.177.555	45.793.914	14.501.806	1.986.562
Anlægsaktiver		758.623.630	720.215.962	15.321.786	2.593.681
Råvarer og hjælpematerialer		55.593	182.650	0	0
Projektbeholdninger		259.533.759	191.404.013	0	0
Projektbeholdninger	15	259.589.352	191.586.663	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.825.463	1.957.982	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	269.001.163	314.807.032
Udskudte skatteaktiver		0	0	651.654	669.265
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.289.574	0	571.926
Andre tilgodehavender		4.322.296	10.752.099	0	11.874
Periodeafgrænsningsposter	16	200.596	206.356	172.996	173.730
Tilgodehavender		7.348.355	14.206.011	269.825.813	316.233.827
Likvide beholdninger	17	77.781.867	124.948.487	38.250.712	109.546.419
Omsætningsaktiver		344.719.574	330.741.161	308.076.525	425.780.246
Aktiver		1.103.343.204	1.050.957.123	323.398.311	428.373.927

Balance 31. december 2017

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
Passiver					
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	921	872
Overført resultat		166.596.960	161.093.447	166.596.052	161.092.575
Minoritetsinteresser		461.609.798	438.257.109	0	0
Egenkapital		660.006.508	631.150.306	198.396.723	192.893.197
Hensættelser til udskudt skat	18	56.312.163	52.986.973	0	0
Hensatte forpligtelser		56.312.163	52.986.973	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		313.650.789	296.651.788	0	0
Gæld til banker		1.103.616	844.010	0	0
Anden gæld		5.789.514	5.529.135	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	320.543.919	303.024.933	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.010.609	5.578.485	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.756.499	6.383.940	781.520	700.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	89.974.972	196.294.597
Selskabsskat		2.453.464	0	1.724.651	0
Anden gæld		39.107.876	46.902.235	32.520.445	38.485.653
Deposita		5.152.166	4.930.251	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		66.480.614	63.794.911	125.001.588	235.480.730
Gældsforpligtelser		387.024.533	366.819.844	125.001.588	235.480.730
Passiver		1.103.343.204	1.050.957.123	323.398.311	428.373.927
Eventualforpligtelser	20				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21				
Nærtstående parter	22				
Andre noteoplysninger	23				

Egenkapitalopgørelsen

Moder

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	13.111.000	18.688.750	872	161.092.575	192.893.197
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0		-1.176.021	-1.176.021
Årets resultat	0	0	49	6.679.498	6.679.547
Egenkapital 31. december 2017	13.111.000	18.688.750	921	166.596.052	198.396.723

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 2017	13.111.000	18.688.750	161.093.447	438.257.109	631.150.306
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	-1.176.021	0	-1.176.021
Årets resultat	0	0	6.679.550	23.352.673	30.032.223
Egenkapital 31. december 2017	13.111.000	18.688.750	166.596.976	461.609.782	660.006.508

Pengestrømsopgørelse

	2017 kr.	2016 kr.
Årets resultat	30.034.543	27.523.220
Afskrivninger	298.347	128.362
Ejendomsværdireguleringer	-16.397.265	-18.896.149
Gevinst/tab, værdipapirer	603.503	335.854
Urealiseret kursregulering værdipapir	-8.231.809	0
Skat af årets resultat	10.263.529	8.681.157
Urealiseret kursregulering af anlægstilgodehavende	713.199	1.656.779
Resultat associerede virksomheder	1.225.156	1.272.624
Amortisering, gæld	610.952	590.139
Ændring i beholdninger	-68.002.689	-26.535.641
Ændring i tilgodehavender	6.887.506	-2.799.069
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	-444.595
Ændring i anden kortfristet gæld	-199.854	4.929.246
Pengestrømme fra ordinær drift	-42.194.882	-3.558.073
Betalt selskabsskat	-2.759.299	-2.216.492
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-44.954.181	-5.774.565
Køb af anlægsaktiver	-19.073.364	-9.388.996
Salg af anlægsaktiver	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-1.163.800	-428.271
Salg, obligationer, omsætningsaktiver	0	15.729.146
Salg af finansielle anlægsaktiver	73.615	419.118
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-20.163.549	6.330.997
Nettoafdrag og provenu af langfristede gældsforpligtelser	17.951.110	68.972.844
Udbytte, minoritetsaktionærer	0	1.341.863
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	17.951.110	70.314.707
Ændringer i likvider	-47.166.620	70.871.139
Likvider, primo	124.948.487	54.077.348
Likvider, ultimo	77.781.867	124.948.487
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	77.781.867	124.948.487
Likvider i alt	77.781.867	124.948.487

Noter

1. Omkostninger medgået til omsætning

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Ejendomsudgifter medgået til omsætning	16.197.312	17.571.842	17.531	17.531
Materialeforbrug	2.370.740	2.690.617	0	0
	18.568.052	20.262.459	17.531	17.531

2. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Lønninger	8.751.473	8.950.772	4.686.581	4.912.763
Pensioner	119.598	147.656	119.598	130.754
Andre omkostninger til social sikring	221.655	218.799	25.779	32.788
	9.092.726	9.317.227	4.831.958	5.076.305

Heraf udgør vederlag til:

Direktion og bestyrelse	2.309.400	2.169.000	2.309.000	2.169.000
	2.309.400	2.169.000	2.309.000	2.169.000

Gennemsnitligt antal beskæftigede	20	24	5	5
-----------------------------------	----	----	---	---

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Værdiregulering af ejendomme	16.397.265	18.903.659	0	0
	16.397.265	18.903.659	0	0

4. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Renteindtægter	801.302	163.760	0	0
Andre finansielle indtægter	12.589.659	0	12.589.659	0
Andre finansielle indtægter i øvrigt	0	968.272	0	0
	13.390.961	1.132.032	12.589.659	0

Noter

5. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Renter, kreditinstitutter	8.721	1.129.643	8.250	26.938
Renter, realkreditinstitutter	8.029.128	5.718.144	0	0
Kurstab, værdipapirer	603.503	335.854	-38.673	0
Amotiseret lån	610.952	590.149	0	0
Valutakurstab m.v.	1.178	4.365	1.178	4.365
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	5.658.803	2.213.590	475.761	206.681
Koncernrenter overført til projektbeholdning	-1.264.936	-763.998	0	0
Koncerninterne renter	0	0	700.816	754.123
	13.647.349	9.227.747	1.147.332	992.107

6. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Beregnet selskabsskat	6.312.290	1.888.309	2.248.972	-623.086
Regulering af udskudt skat	3.325.191	3.325.191	17.611	9.592
Skat ført på egenkapitalen	435.002	-874.986	-331.698	-115.730
Regulering skat tidligere år	191.046	66.517	0	0
	10.263.529	4.405.031	1.934.885	-729.224

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris primo	5.161.636	5.008.022	617.750	537.750
Ændring som følge af valutakursregulering	-164.601	42.865		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	421.489	110.749	254.684	80.000
Kostpris ultimo	5.418.524	5.161.636	872.434	617.750
Af- og nedskrivninger primo	-2.799.916	-2.669.487	-245.333	-211.333
Ændring som følge af valutakursregulering	209.968	-9.658		
Årets afskrivninger	-259.042	-103.512	-41.823	-34.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.848.990	-2.782.657	-287.156	-245.333
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.569.534	2.378.979	585.278	372.417

Noter

8. Investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris primo	509.443.281	501.655.104	234.702	234.702
Ændring som følge af valutakursregulering	-4.215.668	-1.490.070	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.651.875	9.278.247	0	0
Kostpris ultimo	523.879.488	509.443.281	234.702	234.702
Opskrivninger primo	162.599.788	143.696.129	0	0
Årets opskrivninger	16.397.265	18.903.659	0	0
Opskrivninger ultimo	178.997.053	162.599.788	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	702.876.541	672.043.069	234.702	234.702

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Andel af porteføljen	Afkastkrav
Boligejendomme	54%	4,25 - 4,75
Erhverv- og kontorejendomme	44%	5,00 - 10,00
Grunde	2%	-

Ændringer i afkastserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2017	2016
Kostpris primo	1	1
Kostpris ultimo	1	1
Opskrivninger primo	872	816
Årets resultat	49	56
Opskrivninger ultimo	921	872
Regnskabsmæssig værdi ultimo	922	873

Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
A/S af 26/10 1983	København	0,0002%

Noter

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel %
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
Polna Sp. Z.o.o.	Warszawa, Polen	95,00
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

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris primo	7.801.438	7.801.438	0	0
Kostpris ultimo	7.801.438	7.801.438	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-1.350.068	-77.444		
Årets nedskrivninger	-1.225.154	-1.272.624	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.575.222	-1.350.068	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.226.216	6.451.370	0	0

Cimon Enterprise AB, Karlshamn Sverige
Ejerandel: 33%

Noter

12. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	27.700.232	36.064.315	0	0
Valuta kursregulering	-713.199	-1.652.412	0	0
Tilgang	1.163.800	428.271	0	0
Afgang	0	-7.139.942	0	0
	28.150.833	27.700.232	0	0

13. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris primo	9.656.623	3.240.598	0	0
Tilgang i årets løb	1.985.689	6.416.025	1.985.689	0
Afgang i årets løb	-73.615	0	-73.615	0
Kostpris ultimo	11.568.697	9.656.623	1.912.074	0
Årets opskrivninger	0	0	12.588.810	0
Opskrivninger ultimo	0	0	12.588.810	0
Årets reguleringer	8.231.809	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	8.231.809	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.800.506	9.656.623	14.500.884	0
14. Andre tilgodehavender				
Andre finansielle tilgodehavender	0	1.985.689	0	1.985.689
	0	1.985.689	0	1.985.689

15. Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Råvarer og hjælpematerialer	55.593	182.650	0	0
Projektbeholdning	256.033.341	189.014.109	0	0
Aktiverede renteudgifter	3.500.418	2.389.904	0	0
	0	0	0	0
	259.589.352	191.586.663	0	0

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	200.596	206.356	172.996	173.730
Saldo ultimo	200.596	206.356	172.996	173.730

Noter

17. Likvide beholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Likvider	77.781.867	124.948.487	38.250.712	109.546.419
	77.781.867	124.948.487	38.250.712	109.546.419

18. Hensættelser til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Udskudt skat primo	52.986.973	45.255.132	0	21.123
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	3.325.190	7.667.834	0	9.592
Øvrige reguleringer	0	64.007	0	-30.715
	56.312.163	52.986.973	0	0

19. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	313.650.789	7.178.983	286.214.111
Gæld til banker	1.103.616	0	0
Anden gæld	5.789.514	0	0
	320.543.919	7.178.983	286.214.111

Noter

20. 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.

21. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne ØSS 5 ApS, Amaliegade 13 ApS, Badehusvej ApS og Cerco 4 ApS engagement med kreditinstitut. Selvskyldnerkautionerne omfatter gældsposter for t.kr. 293.819 med pant i aktiver, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 412.219

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditgæld på tkr. 329.661 er der pansat investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet værdi på t.kr. 332.736.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 362 med pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 376.339

22. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Tegningsberettiget direktør: Ernst Michaelsen, Ingeborgvej 17, Charlottenlund.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår

23. Kontraktlige forpligtelser

Moder: ingen

Koncern:

Koncernen har indgået entreprisekontrakter mv. som udgør t.kr. 100.044 heraf udgør restforpligtigelser t.kr. 2.214.