

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 17396013

Årsrapport for 2015

51. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2016

Trine Lydholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Ledelsespåtegning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. marts 2016

Direktion

Ernst Michaelsen
Direktør

Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen
Formand

Gustav Hedeager

Caroline Eva Rasmussen

Camilla Ellen Gregersen

Per-Anders Karl Johansson

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, 15. marts 2016

REDMARK

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor

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 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Carl Ejler Rasmussen, Formand Gustav Hedeager 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 dels i moderselskabet og dels 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 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.kr. 21.236, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.kr. 951.136, og en egenkapital på t.kr.

195.690.

Årets resultat har svaret til forventningerne.

Shoppen er solgt medio regnskabsåret.

De 2 tomme lejligheder i EG Vandmanden ApS er p.t. under ombygning til henholdsvis Burger Restaurant og Buffet Restaurant. Restauranterne forventes åbnet medio marts 2016.

En del af ejendommen Badehusvej 1 er i 2015 blevet ombygget til 5 lejligheder. Ombygningen er tilendebragt primo februar 2016 og udlejning påbegyndes i forlængelse heraf.

Ejendommen i Ørestaden består af 108 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2015 og der er stadig stor efterspørgsel efter lejlighederne, hvorfor der er positiv forventning til 2016.

Koncernens aktiviteter i Polen består af en erhvervs udlejningsejendom i udkanten af Warsawa samt en erhvervs udlejningsejendom i Warsawas centrum. Begge ejendomme er tæt på fuldt udlejet. Herudover ejer koncernen en projektejendom ligeledes beliggende i Warsawas centrum. Ombygning af ejendommen er påbegyndt primo januar 2016.

I forbindelse med konvertering af tilgodehavende hos ventureselskabet Cimon Enterprise AB har koncernen opnået 33% af ejer- og stemmeandel og på baggrund heraf er indregning af den associerede virksomhed sket efter reglerne om indregning efter indre værdis metode.

På baggrund heraf er goodwill opgjort til tkr. 2.323, goodwill afskrives over 10 år, forholdsmæssigt indregnet med tkr. 77 for året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

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

I 2016 forventes en indtjening, før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2015.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.

	2015	2014	2013	2012	2011
Koncern					
Nettoomsætning	72	134	144	131	115
Overskud fra ejendomme	40	51	-28	42	39
Netto finansielle poster	-17	-17	-14	-5	1
Avance v. salg af ejendomme	0	-2	0	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	24	0	112	0	1
Resultat før skat inkl. minoritetsandele	29	29	51	23	30
Investering i ejendomme	26	2	231	1	1
Aktiver	951	1.132	1.057	970	857
Egenkapital inkl. minoritetsandele	609	587	570	535	545
Soliditetsgrad (%)	64	52	54	55	64
Renteudgifter/nettolejeindtægter (%)	17	28	16	13	16
Gæld/ejendomsværdi (%)	37	55	49	51	41

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 2015 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi 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 aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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:

Bygninger	20-50 år
Tekniske anlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

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 anskaffelsesværdien.

Værdipapirer måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

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 indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld. Gældsforpligtelser vedr. investeringsejendomme optages til dagspris. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		72.270.343	133.305.754	5.033.999	4.046.299
Andre driftsindtægter	1	0	7.354.324	0	124.121
Omkostninger medgået til omsætning	2	-32.666.037	-47.858.509	-17.529	-17.526
Andre eksterne omkostninger		-7.602.289	-16.765.117	-4.157.085	-3.329.393
Bruttoresultat		32.002.017	76.036.452	859.385	823.501
Personaleomkostninger	3	-9.005.124	-28.642.013	-7.009.165	-5.767.516
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-668.840	-1.470.377	-48.000	-58.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	4	24.200.473	148.370	0	0
Driftsresultat		46.528.526	46.072.432	-6.197.780	-5.002.015
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-77.444	0	55	52
Finansielle indtægter	5	8.429.208	790.829	2.814.773	4.315.686
Finansielle omkostninger	6	-25.537.448	-17.903.529	-1.458.130	-1.442.972
Resultat før skat		29.342.842	28.959.732	-4.841.082	-2.129.249
Skat af årets resultat	7	-8.106.591	-1.591.738	869.028	440.505
Ordinært resultat efter skat		21.236.251	27.367.994	-3.972.054	-1.688.744
Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat		-25.208.305	-29.056.738	0	0
Årets resultat efter minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel		-3.972.054	-1.688.744	-3.972.054	-1.688.744
Forslag til resultatdisponering					
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	55	52
Overført resultat		-3.972.054	-1.688.744	-3.972.109	-1.688.796
		-3.972.054	-1.688.744	-3.972.054	-1.688.744

Balance 31. december 2015

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2015	2014	2015	2014
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.338.535	2.688.802	326.417	456.417
Investeringsjendomme	9	645.351.233	600.290.729	234.702	234.702
Materielle anlægsaktiver		647.689.768	602.979.531	561.119	691.119
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	0	0	817	762
Kapitalandele i associerede virksomheder	11, 12	7.723.994	0	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		36.064.315	0	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	3.240.598	11.042.036	0	0
Andre tilgodehavender		1.990.053	29.491.622	1.990.053	1.995.623
Finansielle anlægsaktiver		49.018.960	40.533.658	1.990.870	1.996.385
Anlægsaktiver		696.708.728	643.513.189	2.551.989	2.687.504
Varebeholdninger	14	165.051.022	319.140.156	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.811.656	12.240.547	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	313.410.286	221.468.764
Tilgodehavende selskabsskat		1.170.774	1.264.650	710.156	285.436
Andre tilgodehavender		10.182.777	4.842.333	23.739	640.792
Periodeafgrænsningsposter		407.068	1.612.964	374.428	481.243
Tilgodehavender		18.572.275	19.960.494	314.518.609	222.876.235
Værdipapirer og kapitalandele		16.065.000	0	0	0
Likvide beholdninger	15	54.077.348	142.136.038	31.226.568	128.190.614
Omsætningsaktiver		253.765.645	481.236.688	345.745.177	351.066.849
Aktiver		950.474.373	1.124.749.877	348.297.166	353.754.353

Balance 31. december 2015

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 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	816	761
Overført resultat		163.890.441	167.246.500	163.889.625	167.245.739
Minoritetsinteresser		413.377.457	387.501.762	0	0
Egenkapital	16	609.067.648	586.548.012	195.690.191	199.046.250
Hensættelser til udskudt skat		45.255.132	39.896.017	21.123	22.704
Hensatte forpligtelser		45.255.132	39.896.017	21.123	22.704
Gæld til realkreditinstitutter		228.949.836	416.793.389	0	0
Gæld til banker		1.259.397	0	0	0
Anden gæld		7.234.886	5.719.974	0	0
Deposita		5.893.403	6.253.119	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	243.337.522	428.766.482	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.341.363	7.352.543	0	0
Gæld til banker		444.595	0	444.595	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.404.089	7.421.293	936.542	1.039.935
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	112.339.725	109.146.286
Anden gæld		44.624.024	54.765.530	38.864.990	44.499.178
Kortfristede gældsforpligtelser		52.814.071	69.539.366	152.585.852	154.685.399
Gældsforpligtelser		296.151.593	498.305.848	152.585.852	154.685.399
Passiver		950.474.373	1.124.749.877	348.297.166	353.754.353
Eventualforpligtelser	18				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	19				
Andre noteoplysninger	20				

Pengestrømsopgørelse

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	21.736.694	27.367.994
Afskrivninger	668.840	1.470.377
Andre driftsindtægter	11.834	-7.198.214
Ejendomsværdireguleringer	-15.360.426	-5.362.533
Gevinster, værdipapirer	11.395.816	0
Realiserede tab værdipapirer	5.796.104	0
Skat af årets resultat	8.106.591	1.591.738
Værdiregulering af sikringsinstrument	0	-596.256
Urealiseret kursregulering af anlægstilgodehavende	-940.308	1.750.000
Resultat associerede virksomheder	77.444	0
Ændring i beholdninger	134.165.281	-1.568.659
Ændring i tilgodehavender	1.360.195	14.028.911
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	444.595	-7.186.224
Ændring i anden kortfristet gæld	-14.518.426	-20.145.767
Pengestrømme fra ordinær drift	152.944.234	4.151.367
Betalt selskabsskat	-2.779.680	-2.346.643
Pengestrøm fra driftsaktivitet	150.164.554	1.804.724
Køb af anlægsaktiver	-6.643.317	-2.959.755
Salg af anlægsaktiver	436.750	39.436.894
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-8.562.746	0
Salg, obligationer, omsætningsaktiver	7.934.304	0
Køb af finansielle omsætningsaktiver	-41.191.224	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-48.026.233	36.477.139
Provenu af langfristede gældsforpligtelser	-188.440.140	74.167.602
Udbytte, minoritetsaktionærer	-1.756.870	-4.823.000
Køb af egne aktier	0	-4.748.488
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-190.197.010	64.596.114
Ændringer i likvider	-88.058.689	102.877.977
Likvider, primo	142.136.037	39.258.060
Likvider, ultimo	54.077.348	142.136.037
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	54.077.348	142.136.037
Likvider i alt	54.077.348	142.136.037

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
1. Andre driftsindtægter				
Andre driftsindtægter	0	156.109	0	124.121
Avance ved salg af anlægsaktiver	0	7.198.215	0	0
	0	7.354.324	0	124.121
2. Omkostninger medgået til omsætning				
Ejendomsudgifter medgået til omsætning	17.794.427	34.586.510	17.529	17.526
Materialeforbrug	5.886.826	13.271.999	0	0
Nedskrivning af varelager/ejendom	8.984.784	0	0	0
	32.666.037	47.858.509	17.529	17.526
3. Personaleomkostninger				
Lønninger	8.703.797	25.745.482	6.813.717	5.565.722
Pensioner	194.580	1.114.325	155.473	151.890
Omkostninger til social sikring	106.747	1.782.206	39.975	49.904
	9.005.124	28.642.013	7.009.165	5.767.516
<i>Heraf udgør vederlag til:</i>				
Direktion og bestyrelse	3.610.000	3.392.530	3.282.000	2.158.322
	3.610.000	3.392.530	3.282.000	2.158.322
Gennemsnitligt antal beskæftigede	9	58	5	5
4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af ejendomme	15.360.426	6.073.340	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	8.840.047	-5.924.970	0	0
	0	0	0	0
	24.200.473	148.370	0	0
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter	1.589.126	782.198	0	0
Valutakursgevinst	940.308	15	0	0
Andre finansielle indtægter i øvrigt	5.899.774	8.616	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0	2.814.773	4.315.686
	8.429.208	790.829	2.814.773	4.315.686

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
6. Finansielle omkostninger				
Renter, kreditinstitutter	1.573.158	1.895.784	0	3.009
Renter, realkreditinstitutter	6.638.154	11.688.320	0	0
Kurstab, værdipapirer	17.191.920	302	0	302
Valutakurstab m.v.	522	8.071	0	8.071
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	636.661	4.838.609	819.966	425.419
Koncernrenter overført til projektbeholdning	-502.967	-527.557	0	0
Koncerninterne renter	0	0	638.164	1.006.171
	25.537.448	17.903.529	1.458.130	1.442.972
7. Skat af årets resultat				
Beregnet selskabsskat	-794.369	-1.602.670	705.923	285.436
Regulering af udskudt skat	-5.278.377	178.900	-21.123	-12.051
Skat ført på egenkapitalen	-26.964	0	189.228	171.344
Regulering skat tidligere år	-2.006.881	-4.224	-5.000	-4.224
Skat i tilknyttede virksomheder	0	-163.744	0	0
	-8.106.591	-1.591.738	869.028	440.505
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	6.067.287	10.133.259	637.750	869.234
Ændring som følge af valutakursregulering	168.553	156.220	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	212.310	433.845	170.000	334.000
Afgang i årets løb	-1.440.128	-4.656.037	-270.000	-565.484
Kostpris ultimo	5.008.022	6.067.287	537.750	637.750
Af- og nedskrivninger primo	-3.378.485	-5.026.479	-181.333	-607.937
Ændring som følge af valutakursregulering	-125.361	-147.648	0	0
Årets afskrivninger	-157.186	-280.617	-48.000	-58.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	991.545	2.076.259	18.000	484.604
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.669.487	-3.378.485	-211.333	-181.333
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.338.535	2.688.802	326.417	456.417

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
9. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	472.161.196	473.167.428	234.702	234.702
Ændring som følge af valutakursregulering	3.139.048	-180.814	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	26.354.860	1.847.030	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.672.448	0	0
Kostpris ultimo	501.655.104	472.161.196	234.702	234.702
Opskrivninger primo	145.634.581	128.301.783	0	0
Årets opskrivninger	13.467.094	17.332.798	0	0
Opskrivninger ultimo	159.101.675	145.634.581	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-17.505.048	-6.256.883	0	0
Årets nedskrivninger	2.099.502	-11.248.165	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-15.405.546	-17.505.048	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	645.351.233	600.290.729	234.702	234.702

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2015	2014
Kostpris primo	1	1
Kostpris ultimo	1	1
Opskrivninger primo	761	709
Årets resultat	55	52
Opskrivninger ultimo	816	761
Regnskabsmæssig værdi ultimo	817	762

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel %
DG Vibro Invest A/S	Svendborg	71,96
- Vibro Invest A/S	Svendborg	78,95
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
Cerco 11 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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Tilgang i årets løb	7.801.438	0	0	0
Kostpris ultimo	7.801.438	0	0	0
Årets nedskrivninger	-77.444	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-77.444	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.723.994	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
13. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	11.042.036	11.042.036	0	0
Afgang i årets løb	-7.801.438	0	0	0
Kostpris ultimo	3.240.598	11.042.036	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.240.598	11.042.036	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
14. Varebeholdninger				
Projektbeholdning	163.425.111	309.996.809	0	0
Aktiverede renteudgifter	1.625.911	7.449.776	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer	0	1.693.571	0	0
	165.051.022	319.140.156		

15. Likvide beholdninger				
Likvider	54.077.348	142.136.038	31.226.568	128.190.614
	54.077.348	142.136.038	31.226.568	128.190.614

Noter

16. Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	13.111.000	18.688.750	167.246.500	199.046.250
Valutakursregulering	0	0	615.995	615.995
Overført resultat	0	0	-3.972.054	-3.972.054
	13.111.000	18.688.750	163.890.441	195.690.191

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Moderselskab

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	13.111.000	18.688.750	761	167.245.739	199.046.250
Valutakursreguleringer	0	0	0	615.995	615.995
Overført resultat	0	0	55	-3.972.109	-3.972.054
	13.111.000	18.688.750	816	163.889.625	195.690.191

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Aktiekapitalen er fordelt således:

4141 aktier á	1.000
27 aktier á	10.000
12 aktier á	25.000
84 aktier á	100.000

17. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	228.949.836	4.341.363	211.773.773
Gæld til banker	1.259.397	0	0
Anden gæld	7.234.886	0	0
Depositum	5.893.403		5.893.403
	243.337.522	4.341.363	217.667.176

Noter

18. 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.

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

Leasingforpligtelse

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

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 22 måneder, og en samlet restleasingydelse på 156 tkr.

19. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditinstitutgæld på t.kr. 233.291 er pantsat grunde, bygninger og grunde og bygninger som varebeholdning til en værdi af t.kr. 345.377.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 362.

20. Kontraktlige forpligtelser

Moder: ingen

Koncern:

Koncernen har indgået entreprisekontrakter mv. som udgør t.kr. 11.502 heraf udgør restforpligtelser t.kr. 6.967.