

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 17396013

Årsrapport for 2020

56. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2021

Ernst Michaelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal i mio.kr	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. april 2021

Direktion

Ernst Michaelsen
Direktør

Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen
Formand

Karsten Olf Robdrup Stadsing
Medlem

Caroline Eva Tita Rasmussen
Medlem

Camilla Ellen Gregersen
Medlem

Per-Anders Karl Johansson
Medlem

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- * 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 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.

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 15. april 2021

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 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Carl Ejler Rasmussen Karsten Olf Robdrup Stadsing Caroline Eva Tita 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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på t.kr. 98.835 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på t.kr. 1.293.994, og en egenkapital ekskl. minoritetsinteresser på t.kr. 200.378 og inkl. minoritetsinteresser på t.kr. 834.060.

Årets resultat har svaret til forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomme udgør t.kr. 74.203 mod t.kr. 50.851 sidste år.

Lokalerne i EG Vandmanden ApS er fuldt udlejet.

Ejendommen Badehusvej 1, er de 5 boliglejemål fuldt udlejet. Der er udviklet et boligprojekt for resten af ejendommen. Planen blev godkendt på By- og Landskabsudvalgets samt af Byrådet. Projektet forventes igangsat primo april 2021 og er færdigt ultimo august 2022.

Ejendommen i Ørestaden består af 108 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2020 og der er stadig stor efterspørgsel efter lejlighederne, hvorfor der er positiv forventning til 2021.

Ejendommen St. Kongensgade, Cerco 4 ApS, består af 8 ejerlejligheder hvoraf de 6 er solgte de sidste 2 ejerlejligheder forsøges solgt i 2021.

Koncernens aktiviteter i Polen består af en kontorejendom i Ursynow i udkanten af Warsaw samt en butiksejendom i Warszaws centrum. Herudover ejer koncernen en investeringsejendom ligeledes beliggende i Warszawas centrum. Alle 3 ejendomme har været ramt af tomgang som følge af Covid 19 pandemien .

Særlige risici

Selskabets undjening kan være påvirket af udsving i renteniveauet. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til koncernens soliditet og indtjening.

Forventninger til fremtiden

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

Investeringsejendommen i Warszawas centrum forventes at blive fuldt udlejet i 2021.

I 2021 forventes en indtjening, før finansielleposter og før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2020.

Hoved- og nøgletal

i mio.kr

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Koncern					
Nettoomsætning	78	83	69	61	63
Overskud fra ejendomme	56	61	42	42	43
Netto finansielle poster	-3	-36	-7	0	8
Avance v. salg af ejendom	9	2	1	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	65	49	53	16	19
Resultat før skat inkl. minoritetsandele	123	53	71	40	36
Investering i ejendomme	5	12	33	19	9
Aktiver	1.293	1.226	1.161	1.103	1.051
Egenkapital incl. minoritetsandele	834	755	717	660	631
Soliditetsgrad (%)	65	62	62	60	60
Renteudgifter/nettolejeindtægter (%)	13	25	26	21	17
Gæld/ejendomsværdi (%)	32	36	36	40	42

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaforhold

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til gennemsnitskurser.

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

Valutakursreguleringer af mellemværende med udlanske dattervirksomheder, 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 udviklings ejendomme. 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

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og redregnes 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, tab på debitorer.

Personaleomkostninger

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

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	5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. 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

Andre materielle anlægsaktiver 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsetidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 markedspolition 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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Aktier til børskurs

Børsnoterede kapitalandele, som er anlægsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, eller kursen i hht. salgsret, hvis en sådanne er indgået.

Finansielle tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Skatteforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.

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.

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		49.521.525	52.172.809	2.613.874	2.727.157
Personaleomkostninger	1	-10.264.438	-10.518.752	-6.135.754	-6.471.566
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-900.413	-306.663	-69.607	-80.940
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	74.203.258	50.851.582	0	0
Driftsresultat		112.559.932	92.198.976	-3.591.487	-3.825.349
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		14.031.016	-2.741.748	1.489.563	78
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	9.353.170	9.540.355
Andre finansielle indtægter	3	4.326.298	1.310.483	1.732.187	28.265
Finansielle omkostninger	4	-7.478.971	-37.432.025	-4.798.701	-5.683.706
Resultat før skat		123.438.275	53.335.686	4.184.732	59.643
Skat af årets resultat	5	-24.603.742	-11.335.660	-674.988	-68.752
Årets resultat		98.834.533	42.000.026	3.509.744	-9.109
Forslag til resultatdisponering					
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.526.809	71
Minoritetsinteresser		95.324.789	42.009.136	0	0
Overført resultat		3.509.744	-9.110	1.982.935	-9.180
Resultatdisponering		98.834.533	42.000.026	3.509.744	-9.109

Balance 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 kr.	2019 kr.	Moderselskab 2020 kr.	2019 kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	2.409.434	2.633.299	405.651	467.398
Investeringsjendomme	8	1.003.144.976	984.240.486	234.702	234.702
Materielle anlægsaktiver		1.005.554.410	986.873.785	640.353	702.100
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	0	0	10.331.682	1.107
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	16.622.425	2.286.261	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12	32.317.817	30.647.558	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	18.734.418	21.038.538	17.600.975	15.935.795
Andre tilgodehavender	14	9.416.628	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		77.091.288	53.972.357	27.932.657	15.936.902
Anlægsaktiver		1.082.645.698	1.040.846.142	28.573.010	16.639.002
Råvarer og hjælpematerialer		113.195	47.750	0	0
Projektbeholdninger		119.287.682	118.633.023	0	0
Varebeholdninger	15	119.400.877	118.680.773	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.658.174	3.338.576	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	289.910.553	286.998.714
Udskudte skatteaktiver		0	0	560.707	5.744.699
Tilgodehavende selskabsskat		1.101.307	0	7.233.864	0
Andre tilgodehavender		6.477.383	5.536.582	2.626.150	1.820.247
Periodeafgrænsningsposter	16	104.272	188.261	99.220	134.691
Tilgodehavender		10.341.136	9.063.419	300.430.494	294.698.351
Likvide beholdninger	17	81.605.931	57.505.617	28.381.080	25.000.854
Omsætningsaktiver		211.347.944	185.249.809	328.811.574	319.699.205
Aktiver		1.293.993.642	1.226.095.951	357.384.584	336.338.207

Balance 31. december 2020

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 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	1.527.917	1.106
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursgevinster (Tab)		-1.330.768	0	-1.330.768	217.966
Overført resultat		169.909.502	165.739.741	168.381.585	165.520.667
Minoritetsinteresser		633.681.394	557.305.513	0	0
Egenkapital		834.059.878	754.845.004	200.378.484	197.539.489
Hensættelser til udskudt skat	18	103.217.417	80.992.037	0	0
Hensatte forpligtelser		103.217.417	80.992.037	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		286.612.072	318.743.078	0	0
Gæld til banker		1.544.522	804.468	0	0
Anden gæld		2.395.038	5.710.203	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	290.551.632	325.257.749	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.777.304	4.670.028	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.160.294	12.122.437	681.196	481.662
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	117.228.045	103.825.219
Selskabsskat		0	622.305	0	5.895.534
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		49.880.030	40.435.810	39.096.859	28.596.303
Deposita		7.347.087	7.150.581	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		66.164.715	65.001.161	157.006.100	138.798.718
Gældsforpligtelser		356.716.347	390.258.910	157.006.100	138.798.718
Passiver		1.293.993.642	1.226.095.951	357.384.584	336.338.207
Eventualforpligtelser	20				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21				
Nærtstående parter	22				

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Reserve for valuta- kursregulerin g	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	13.111.000	18.688.750	1.108	0	165.738.633	197.539.491
Valutakursregulering over egenkapitalen				-1.330.768		-1.330.768
Årets resultat			1.526.809		1.982.935	3.509.744
Køb af minoriteter					660.017	660.017
Egenkapital 31. december 2020	13.111.000	18.688.750	1.527.917	-1.330.768	168.381.585	200.378.484

Moderselskab

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Koncern

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Reserve for valuta- kursregulerin ger	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	13.111.000	18.688.750	165.739.741	0	557.305.513	754.845.004
Køb af minoritetsandele			660.017		-13.375.832	-12.715.815
Værdiregulering over egenkapitalen				-1.330.768	-5.573.076	-6.903.844
Årets resultat			3.509.744		95.324.789	98.834.533
Egenkapital 31. december 2020	13.111.000	18.688.750	169.909.502	-1.330.768	633.681.394	834.059.878

Pengestrømsopgørelse

	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat	98.834.533	42.000.026
Afskrivninger	900.413	306.663
Ejendomsværdireguleringer	-74.203.258	-48.962.015
Urealiseret kursregulering værdipapir	-1.665.180	5.275.493
Skat af årets resultat	24.603.742	11.335.660
Resultat associerede virksomheder	-14.031.016	2.741.748
Amontisering, gæld	-202.607	-1.647.987
Ændring i beholdninger	-720.104	-1.051.771
Ændring i tilgodehavender	-176.410	-2.650.765
Ændring i anden kortfristet gæld	-636.581	4.593.692
Pengestrømme fra ordinær drift	32.703.532	11.940.744
Betalt selskabsskat	-4.097.413	-1.806.538
Pengestrøm fra driftsaktivitet	28.606.119	10.134.206
Køb af anlægsaktiver	-5.648.666	-12.377.530
Salg af materielle anlægsaktiver	57.732.900	5.495.000
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-11.530.707	-3.554.620
Salg af finansielle anlægsaktiver		0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	40.553.527	-10.437.150
Nettoaflæg og provenu af langfristede gældsforpligtelser	-32.283.676	12.591.758
Køb, minoritetsaktionærer	-12.715.819	0
Udbetalt udbytte	-89.298	-3.648.259
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-45.088.793	8.943.499
Ændringer i likvider	24.070.853	8.640.555
Likvider, primo	57.505.617	48.750.095
Valutakursreguleringer	29.461	114.967
Likvider, ultimo	81.605.931	57.505.617
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	81.605.931	57.505.617
Likvider i alt	81.605.931	57.505.617

Noter

1. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	10.002.389	10.219.294	5.986.221	6.317.964
Pensioner	124.832	121.154	124.833	121.154
Andre omkostninger til social sikring	137.217	178.304	24.700	32.448
	10.264.438	10.518.752	6.135.754	6.471.566
<i>Heraf udgør vederlag til:</i>				
Direktion og bestyrelse	3.804.000	4.064.000	3.804.000	4.064.000
	3.804.000	4.064.000	3.804.000	4.064.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	15	17	4	5

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Dagsværdiregulering af ejendomme (realiseret)	8.999.808	1.889.567	0	0
Dagsværdiregulering af ejendomme (urealiseret)	65.203.450	48.962.015	0	0
	74.203.258	50.851.582	0	0

3. Andre finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Renteindtægter	2.251.106	720.119	57.231	28.265
Andre finansielle indtægter i øvrigt	1.674.956	590.364	1.674.956	0
Valutakursgevinst	400.236	0	0	0
	4.326.298	1.310.483	1.732.187	28.265

4. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Renter, kreditinstitutter	366.314	309.622	127.174	116.199
Renter, realkreditinstitutter	4.447.129	11.230.459	0	0
Kurstab, værdipapirer	738.525	5.969.052	0	0
Amotiseret lån	202.672	14.299.698	0	0
Valutakurstab m.v.	0	20.190	0	20.190
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	1.724.331	5.603.004	1.075.043	2.281.171
Koncerninterne renter	0	0	3.596.484	3.266.146
	7.478.971	37.432.025	4.798.701	5.683.706

Noter

5. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Beregnet selskabsskat	2.381.958	361.195	-4.509.004	5.895.534
Regulering af udskudt skat	22.225.410	11.589.387	5.183.992	-5.744.699
Skat ført på egenkapitalen	-3.626	-532.839	0	0
Regulering skat tidligere år	0	-82.083	0	-82.083
	24.603.742	11.335.660	674.988	68.752

6. Resultatdisponering

Koncernens resultat fordeler sig således:

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	1.526.809	71
Minoritetsinteresser	95.324.789	42.009.136	0	0
Overført resultat	3.509.744	-9.110	1.982.935	-9.180
	98.834.533	42.000.026	3.509.744	-9.109

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris primo	5.952.563	5.431.264	716.434	704.434
Ændring som følge af valutakursregulering	-153.324	33.761	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	279.293	487.538	7.860	12.000
Afgang i årets løb	-309.778	0	0	0
Kostpris ultimo	5.768.754	5.952.563	724.294	716.434
Af- og nedskrivninger primo	-3.319.264	-2.796.258	-249.036	-168.096
Ændring som følge af valutakursregulering	135.945	-365.526	0	0
Årets afskrivninger	-329.964	-157.480	-69.607	-80.940
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	153.963	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.359.320	-3.319.264	-318.643	-249.036
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.409.434	2.633.299	405.651	467.398

Noter

8. Investerings ejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris primo	703.320.200	695.011.194	234.702	234.702
Ændring som følge af valutakursregulering	-4.616.001	24.447	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.369.373	11.889.992	0	0
Afgang i årets løb	-51.315.331	-3.605.433	0	0
Kostpris ultimo	652.758.241	703.320.200	234.702	234.702
Opskrivninger primo	280.920.286	231.958.271	0	0
Årets opskrivninger	65.203.449	48.962.015	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	4.263.000	0	0	0
Opskrivninger ultimo	350.386.735	280.920.286	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.003.144.976	984.240.486	234.702	234.702

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Andel af porteføljen	Afkastkrav
Boligejendomme	41%	3,65 - 4,75
Erhvervs- og kontorejendomme	57%	3,25 - 8,00
Grunde	2%	-

Ændringer i afkastsatserne 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.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Morderselskab	
	2020	2019
Kostpris primo	1	1
Tilgang i årets løb	8.841.012	0
Kostpris ultimo	8.841.013	1
Opskrivninger primo	1.106	1.035
Årets resultat	1.526.809	78
Udloddet udbytte	-37.246	-7
Opskrivninger ultimo	1.490.669	1.106
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.331.682	1.107

Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
A/S af 26/10 1983	København	1,6%

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	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
Holy 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
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

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris primo	7.801.438	7.801.438	0	0
Kostpris ultimo	7.801.438	7.801.438	0	0
Opskrivninger primo	-5.515.177	-2.707.889	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	0	-65.540	0	0
Årets resultat	14.336.164	0	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.741.748	0	0
Opskrivninger ultimo	8.820.987	-5.515.177	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.622.425	2.286.261	0	0

Cimon Enterprise AB, Karlshamn Sverige
Ejerandel: 33%

12. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Tilgodehavende hos associerede virksomhed	30.647.558	30.572.461	0	0
Valuta kursregulering	1.047.957	-475.327	0	0
Tilgang	622.302	550.424	0	0
Tilgodehavender ultimo	32.317.817	30.647.558	0	0

13. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris primo	16.402.474	13.445.234	3.533.261	3.533.261
Ændring som følge af valutakursregulering	0	-46.956	0	0
Tilgang i årets løb	976.974	3.004.196	0	0
Kostpris ultimo	17.379.448	16.402.474	3.533.261	3.533.261
Opskrivninger primo	4.636.064	9.911.557	12.402.534	13.689.298
Årets opskrivninger	-3.281.094	-5.275.493	1.665.180	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	0	-1.286.764
Opskrivninger ultimo	1.354.970	4.636.064	14.067.714	12.402.534

Noter

14. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender udlån	9.416.628	0	0	0
	9.416.628	0	0	0

15. Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Råvarer og hjælpematerialer	113.195	47.750	0	0
Projektbeholdning	117.555.162	116.900.503	0	0
Aktiverede renteudgifter	1.732.520	1.732.520	0	0
	119.400.877	118.680.773	0	0

16. Periodeafgrænsningsposter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Forudbetalte omkostninger	104.272	188.261	99.220	134.691
	104.272	188.261	99.220	134.691

17. Likvide beholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Likvider	81.605.931	57.505.617	28.381.080	25.000.854
	81.605.931	57.505.617	28.381.080	25.000.854

Af koncernens indestående i pengeinstitut skal t.kr. 8.675 henføres til deponeringskonti, som står til skikkerhed i forbindelse med salg af ejendomme.

18. Hensættelser til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Udskudt skat primo	80.992.037	69.907.542	0	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	22.225.410	11.084.495	0	0
Saldo ultimo	103.217.447	80.992.037	0	0

19. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	286.612.072	3.777.304	275.839.854
Gæld til banker	1.544.522	0	0
Anden gæld	2.395.038	0	0
	290.551.632	3.777.304	275.839.854

Noter

20. Eventualforpligtelser

Koncern: Ingen

Moderselskab:

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter 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 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. 286.612 med pant i aktiver, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 630.201

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditgæld på tkr. 286.612 er der pansat investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet værdi på t.kr. 630.201.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 362 med pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 96.800

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