

Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 17396013

Årsrapport for 2019

55. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2020

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	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, 30. april 2020

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 2019 - 31. december 2019
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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på t.kr. 42.000 og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på t.kr. 1.226.095, og en egenkapital ekskl. minoritetsinteresser på t.kr. 197.539 og inkl. minoritetsinteresser på t.kr. 754.845.

Årets resultat har svaret til forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomme udgør t.kr. 50.851 mod t.kr. 52.961 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 møde den 2. april efter tilretning af projekt. Her blev planen indstillet til godkendelse i Byrådet. Planen mangler nu kun at blive endeligt godkendt i Byrådet.

Ejendommen i Ørestaden består af 108 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2019 og der er stadig stor efterspørgsel efter lejlighederne, hvorfor der er positiv forventning til 2020.

Ejendommen St. Kongensgade, Cerco 4 ApS, er udlejet men på grund af Corona krisen er forventninger til 2020 ikke gode.

Koncernens aktiviteter i Polen består af en kontorejendom i Ursynov i udkanten af Warsaw samt en butiksejendom i Warszaws centrum. Begge ejendomme er tæt på fuldt udlejet. Herudover ejer koncernen en investeringsejendom ligeledes beliggende i Warszawas centrum. Ombygningen er afsluttet og bygningen er næsten fuldt udlejet.

Finansielle omkostninger er forøget i forbindelse med omlægning af realkreditlån. Udgiftsførte låneomkostninger og kurstab udgør 22 mio.kr.

Særlige risici

Selskabets indjening 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 2020.

I 2020 forventes en indtjening, før finansielleposter og før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2019.

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Koncern					
Nettoomsætning	83	69	61	63	72
Overskud fra ejendomme	61	42	42	43	40
Netto finansielle poster	-36	-7	0	8	-17
Avance v. salg af ejendom	2	1	0	0	-2
Værdiregulering af investeringsaktiver	49	53	16	19	24
Resultat før skat inkl. minoritetsandele	53	71	40	36	29
Investering i ejendomme	12	33	19	9	26
Aktiver	1.226	1.161	1.103	1.051	951
Egenkapital incl. minoritetsandele	755	717	660	631	609
Soliditetsgrad (%)	62	62	60	60	64
Renteudgifter/nettolejeindtægter (%)	25	26	21	17	17
Gæld/ejendomsværdi (%)	36	36	40	42	37

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S for 2019 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 udslanske 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 udviklingsjendomme. 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.

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

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

Der afskrives ikke på grunde

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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 indtægter og omkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering.

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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 anskaffelsværdien.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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 afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selkabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

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.

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.

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	2019 kr.	2018 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		52.172.809	35.196.488	2.727.157	2.081.835
Personaleomkostninger	1	-10.518.752	-9.523.197	-6.471.566	-5.732.503
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-306.663	-227.947	-80.940	-80.940
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	50.851.582	52.961.218	0	0
Driftsresultat		92.198.976	78.406.562	-3.825.349	-3.731.608
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-2.741.748	26.252	78	114
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	9.540.355	1.263.221
Andre finansielle indtægter	3	1.310.483	1.870.963	28.265	1.100.489
Finansielle omkostninger	4	-37.432.025	-9.307.811	-5.683.706	-681.236
Resultat før skat		53.335.686	70.995.966	59.643	-2.049.020
Skat af årets resultat	5	-11.335.660	-13.936.366	-68.752	476.363
Årets resultat		42.000.026	57.059.600	-9.109	-1.572.657
Forslag til resultatdisponering					
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	71	114
Minoritetsinteresser		42.009.136	58.632.257	0	0
Overført resultat		-9.110	-1.572.657	-9.180	-1.572.771
Resultatdisponering		42.000.026	57.059.600	-9.109	-1.572.657

Balance 31. december 2019

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	2.633.299	2.635.006	467.398	536.338
Investeringsjendomme	8	984.240.486	926.969.465	234.702	234.702
Materielle anlægsaktiver		986.873.785	929.604.471	702.100	771.040
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	0	0	1.107	1.036
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	2.286.261	5.093.549	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12	30.647.558	30.572.461	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	21.038.538	23.356.791	15.935.795	17.222.561
Finansielle anlægsaktiver		53.972.357	59.022.801	15.936.902	17.223.597
Anlægsaktiver		1.040.846.142	988.627.272	16.639.002	17.994.637
Råvarer og hjælpematerialer		47.750	65.898	0	0
Projektbeholdninger		118.633.023	117.563.104	0	0
Varebeholdninger	14	118.680.773	117.629.002	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.338.576	2.837.962	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	286.998.714	300.548.677
Udskudte skatteaktiver		0	0	5.744.699	651.654
Andre tilgodehavender		5.536.582	3.473.407	1.820.247	878
Periodeafgrænsningsposter	15	188.261	167.415	134.691	121.896
Tilgodehavender		9.063.419	6.478.784	294.698.351	301.323.105
Likvide beholdninger	16	57.505.617	48.750.095	25.000.854	6.439.126
Omsætningsaktiver		185.249.809	172.857.881	319.699.205	307.762.231
Aktiver		1.226.095.951	1.161.485.153	336.338.207	325.756.868

Balance 31. december 2019

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019 kr.	2018 kr.	2019 kr.	2018 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	1.106	1.035
Overført resultat		165.739.741	165.530.869	165.738.633	165.529.847
Minoritetsinteresser		557.305.513	520.165.750	0	0
Egenkapital		754.845.004	717.496.369	197.539.489	197.330.632
Hensættelser til udskudt skat	17	80.992.037	69.402.650	0	0
Hensatte forpligtelser		80.992.037	69.402.650	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		318.743.078	304.199.924	0	0
Gæld til banker		804.468	1.412.141	0	0
Anden gæld		5.710.203	5.720.335	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	325.257.749	311.332.400	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.670.028	6.003.619	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.122.437	9.918.985	481.662	490.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	103.825.219	95.476.546
Selskabsskat		622.305	2.134.977	5.895.534	355.470
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.435.810	38.652.034	28.596.303	32.103.975
Deposita		7.150.581	6.544.119	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		65.001.161	63.253.734	138.798.718	128.426.236
Gældsforpligtelser		390.258.910	374.586.134	138.798.718	128.426.236
Passiver		1.226.095.951	1.161.485.153	336.338.207	325.756.868
Eventualforpligtelser	19				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	20				
Nærtstående parter	21				

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	13.111.000	18.688.750	1.035	165.529.847	197.330.632
Valutakursregulering over egenkapitalen	0	0	0	217.966	217.966
Årets resultat	0	0	73	-9.180	-9.107
Egenkapital 31. december 2019	13.111.000	18.688.750	1.108	165.738.633	197.539.491

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 2019	13.111.000	18.688.750	165.530.771	520.165.750	717.496.271
Betalt udbytte	0	0	0	-3.648.259	-3.648.259
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	218.077	-1.221.114	-1.003.037
Årets resultat	0	0	-9.107	42.009.136	42.000.029
Egenkapital 31. december 2019	13.111.000	18.688.750	165.739.741	557.305.513	754.845.004

Pengestrømsopgørelse

	2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat	42.000.026	57.059.600
Afskrivninger	306.663	378.598
Ejendomsværdireguleringer	-48.962.015	-52.961.218
Gevinst/tab, værdipapirer	0	17.137
Urealiseret kursregulering værdipapir	5.275.493	-1.679.748
Skat af årets resultat	11.335.660	13.936.366
Urealiseret kursregulering af anlægstilgodehavende	0	720.021
Resultat associerede virksomheder	2.741.748	-26.252
Amortisering, gæld	-1.647.987	610.587
Ændring i beholdninger	-1.051.771	-29.270.252
Ændring i tilgodehavender	-2.650.765	363.005
Ændring i anden kortfristet gæld	4.593.692	-2.901.403
Pengestrømme fra ordinær drift	11.940.744	-13.753.559
Betalt selskabsskat	-1.806.538	-1.624.575
Pengestrøm fra driftsaktivitet	10.134.206	-15.378.134
Køb af anlægsaktiver	-12.377.530	-4.542.158
Salg af materielle anlægsaktiver	5.495.000	0
Salg af anlægsaktiver		4.950.000
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-3.554.620	-5.144.588
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	126.402
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-10.437.150	-4.610.344
Nettoafdrag og provenu af langfristede gældsforpligtelser	12.591.758	-9.218.509
Kapitalforhøjelse, minoritetsaktionærer	0	175.595
Udbetalt udbytte	-3.648.259	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	8.943.499	-9.042.914
Ændringer i likvider	8.640.555	-29.031.392
Likvider, primo	48.750.095	77.781.487
Valutakursreguleringer	114.967	
Likvider, ultimo	57.505.617	48.750.095
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	57.505.617	48.750.095
Likvider i alt	57.505.617	48.750.095

Noter

1. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Lønninger	10.219.294	9.241.356	6.317.964	5.593.903
Pensioner	121.154	118.283	121.154	118.283
Andre omkostninger til social sikring	178.304	163.558	32.448	20.317
	10.518.752	9.523.197	6.471.566	5.732.503
<i>Heraf udgør vederlag til:</i>				
Direktion og bestyrelse	4.064.000	3.660.200	4.064.000	3.660.200
	4.064.000	3.660.200	4.064.000	3.660.200
Gennemsnitligt antal beskæftigede	17	19	5	5

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Værdiregulering af ejendomme	50.851.582	52.961.218	0	0
	50.851.582	52.961.218	0	0

3. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Renteindtægter	720.119	714.901	-28.265	0
Andre finansielle indtægter i øvrigt	590.364	1.135.872	0	-1.100.489
Valutakursgevinst	0	20.190	0	0
	1.310.483	1.870.963	-28.265	-1.100.489

4. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Renter, kreditinstitutter	309.622	137.618	116.199	10.773
Renter, realkreditinstitutter	11.230.459	9.398.957	0	0
Koncerninterne renter	0	840	3.266.146	425.102
Kurstab, værdipapirer	5.969.052	17.137	0	17.137
Amotiseret lån	14.299.698	610.587	0	0
Valutakurstab m.v.	20.190	0	20.190	0
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	5.603.004	743.088	2.281.171	248.414
Koncernrenter overført til projektbeholdning	0	-1.600.416	0	0
Valutakursgevinst	0	0	0	-20.190
	37.432.025	9.307.811	5.683.706	681.236

Noter

5. Skat af årets resultat

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Beregnet selskabsskat	361.195	2.234.379	5.895.534	-476.363
Regulering af udskudt skat	11.589.387	13.595.379	-5.744.699	0
Skat ført på egenkapitalen	-532.839	-620.512	0	0
Regulering skat tidligere år	-82.083	-1.272.880	-82.083	0
	11.335.660	13.936.366	68.752	-476.363

6. Resultatdisponering

Koncernens resultat fordeler sig således:

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			71	114
Minoritetsinteresser	42.009.136	58.632.257		
Overført resultat	-9.110	-1.572.657	-9.180	-1.572.771
	42.000.026	57.059.600	-9.109	-1.572.657

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Kostpris primo	5.431.264	5.418.524	704.434	872.434
Ændring som følge af valutakursregulering	33.761	80.164	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	487.538	132.576	12.000	32.000
Afgang i årets løb	0	-200.000	0	-200.000
Kostpris ultimo	5.952.563	5.431.264	716.434	704.434
Af- og nedskrivninger primo	-2.796.258	-2.848.990	-168.096	-287.156
Ændring som følge af valutakursregulering	-365.526	-75.587	0	0
Årets afskrivninger	-157.480	-71.681	-80.940	-80.940
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	200.000	0	200.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.319.264	-2.796.258	-249.036	-168.096
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.633.299	2.635.006	467.398	536.338

Noter

8. Investeringsjendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Kostpris primo	695.011.194	523.879.488	234.702	234.702
Ændring som følge af valutakursregulering	24.447	-907.745	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	11.889.992	33.670.229	0	0
Afgang i årets løb	-3.605.433	-3.601.433	0	0
Overførsler til varebeholdning	0	141.970.655	0	0
Kostpris ultimo	703.320.200	695.011.194	234.702	234.702
Opskrivninger primo	231.958.271	178.997.053	0	0
Årets opskrivninger	48.962.015	52.961.218	0	0
Opskrivninger ultimo	280.920.286	231.958.271	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	984.240.486	926.969.465	234.702	234.702

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Andel af porteføljen	Afkastkrav
Boligejendomme	38%	4,25 - 4,75
Erhvervs- og kontorejendomme	59%	5,00 - 8,00
Grunde	3%	-

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	
	2019	2018
Kostpris primo	1	1
Kostpris ultimo	1	1
Opskrivninger primo	1.035	921
Årets resultat	78	114
Udloddet udbytte	-7	0
Opskrivninger ultimo	1.106	1.035
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.107	1.036

Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

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

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
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
- Nomic Fastigheter AB	Sverige	84,40
Ceraco Hedrun AB	Sverige	100,00
Ceraco Hugin AB	Sverige	100,00
Ceraco Mugin AB	Sverige	100,00
Ceraco Sleipner AB	Sverige	100,00

Noter

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Kostpris primo	7.801.438	7.801.438	0	0
Kostpris ultimo	7.801.438	7.801.438	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-2.707.889	-2.575.222	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-65.540	-158.920	0	0
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	-2.741.748	26.253	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.515.177	-2.707.889	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.286.261	5.093.549	0	0

Cimon Enterprise AB, Karlshamn Sverige

Ejerandel: 33%

12. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Tilgodehavende hos associerede virksomhed	30.572.461	28.150.833	0	0
Valuta kursregulering	-475.327	-720.021	0	0
Tilgang	550.424	3.141.649	0	0
Tilgodehavender ultimo	30.647.558	30.572.461	0	0

13. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Kostpris primo	13.445.234	11.568.697	3.533.261	1.912.074
Ændring som følge af valutakursregulering	-46.956	0	0	0
Tilgang i årets løb	3.004.196	2.002.939	0	1.621.186
Kostpris ultimo	16.402.474	13.571.636	3.533.261	3.533.260
Opskrivninger primo	9.911.557	8.231.809	13.689.298	12.588.810
Årets opskrivninger	-5.275.493	1.553.346	0	1.100.491
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	-1.286.764	0
Opskrivninger ultimo	4.636.064	9.785.155	12.402.534	13.689.301
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.038.538	23.356.791	15.935.795	17.222.561

Noter

14. Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Råvarer og hjælpematerialer	47.750	65.898	0	0
Projektbeholdning	116.900.503	115.830.584	0	0
Aktiverede renteudgifter	1.732.520	1.732.520	0	0
	118.680.773	117.629.002	0	0

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	188.261	167.415	134.691	121.896
	188.261	167.415	134.691	121.896

16. Likvide beholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Likvider	57.505.617	48.750.095	25.000.854	6.439.126
	57.505.617	48.750.095	25.000.854	6.439.126

17. Hensættelser til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Udskudt skat primo	69.907.542	56.312.163	0	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	11.084.495	13.595.379	0	0
Saldo ultimo	80.992.037	69.907.542	0	0

18. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	318.743.078	4.670.028	299.882.241
Gæld til banker	804.468	0	0
Anden gæld	5.710.203	0	0
	325.257.749	4.670.028	299.882.241

19. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

20. 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. 298.439 med pant i aktiver, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 425.692

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditgæld på tkr. 323.413 er der pansat investeringsejendomme og projektbeholdninger til en samlet værdi på t.kr. 462.465.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 362 med pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 387.345

21. 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