

A/S af 26/10 1983

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 73781418

Årsrapport for 2015

31. 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	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

A/S af 26/10 1983

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for A/S af 26/10 1983.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af 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, den 15. marts 2016

Direktion

Ernst Michaelsen
Direktør

Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen
Formand

Ernst Michaelsen

Caroline Eva Rasmussen

A/S af 26/10 1983

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S af 26/10 1983

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S af 26/10 1983 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. marts 2016

REDMARK

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard

Statsautoriseret revisor

A/S af 26/10 1983

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S af 26/10 1983 Amaliegade 13, 3. sal 1256 København K
Telefon	3332 3035
Telefax	3332 3036
CVR-nr.	73781418
Stiftelsesdato	26. oktober 1983
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Carl Ejler Rasmussen, Formand Ernst Michaelsen Caroline Eva Rasmussen
Direktion	Ernst Michaelsen, Direktør
Revisor	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg CVR-nr.: 29442789

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Forretningsområderne for A/S af 26/10 1983-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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 24.404.145, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 444.050.668, og en egenkapital på kr. 441.994.780.

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.

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 2015 forventes en indtjening, før op- og nedskrivninger på ejendomme og beholdninger, på niveau med 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S af 26/10 1983 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed.

Undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabsloven for udarbejdelse af koncernregnskaber efter § 112 er anvendt. Der henvises til årsrapporten for Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S, København, CVR-nr. 17396013.

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 nettoinvesteringer, føres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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 koncerninterne 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, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelses-værdien.

Værdipapirer måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A/S af 26/10 1983 solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige 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%.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-51.334	-5.225
Personaleomkostninger	1	-20.167	-20.167
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		23.976.332	18.411.336
Finansielle indtægter	2	665.860	975.051
Finansielle omkostninger	3	-69	-430.350
Resultat før skat		24.570.622	18.930.645
Skat af årets resultat	4	-166.477	-123.422
Årets resultat		24.404.145	18.807.223
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.811.305	4.038.179
Overført resultat		7.592.840	14.769.044
		24.404.145	18.807.223

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		329.747	329.747
Materielle anlægsaktiver		329.747	329.747
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	331.943.978	316.850.978
Finansielle anlægsaktiver		331.943.978	316.850.978
Anlægsaktiver		332.273.725	317.180.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.026.989	99.870.906
Andre tilgodehavender		0	4.885
Periodeafgrænsningsposter		5.040	0
Udsudte skatteaktiver		171.014	523.898
Tilgodehavender		110.203.043	100.399.689
Likvide beholdninger		1.573.900	978
Omsætningsaktiver		111.776.943	100.400.667
Aktiver		444.050.668	417.581.392

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		12.850.000	12.850.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		229.064.201	209.828.489
Overført resultat		199.580.579	191.987.739
Egenkapital	7	441.994.780	415.166.228
Andre hensatte forpligtelser		2.049.638	2.283.239
Hensatte forpligtelser		2.049.638	2.283.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	12.501
Selskabsskat		0	119.424
Kortfristede gældsforpligtelser		6.250	131.925
Gældsforpligtelser		6.250	131.925
Passiver		444.050.668	417.581.392
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger	20.167	20.167
	20.167	20.167

2. Finansielle indtægter

Koncerninterne renter	596.057	899.707
Renteindtægter	69.803	75.329
Valutakursgevinst	0	15
	665.860	975.051

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	69	430.350
	69	430.350

4. Skat af årets resultat

Beregnet selskabsskat	193.763	119.424
Regulering af udskudt skat	2.692	3.998
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	30.640	0
Skat ført på egenkapitalen	-60.618	0
	166.477	123.422

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	104.739.250	103.963.738
Tilgang i årets løb	400.000	775.512
Afgang i årets løb	-15.313.283	0
Kostpris ultimo	89.825.967	104.739.250

Opskrivninger primo	244.930.800	241.592.260
Ændring som følge af valutakursregulering	2.237.444	-1.047.033
Årets opskrivninger	38.270.363	18.774.274
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger, samt udloddet udbytte	-11.247.179	-14.388.701
Opskrivninger ultimo	274.191.428	244.930.800

Af- og nedskrivninger primo	-35.102.311	-34.733.782
Ændring som følge af valutakursregulering	5.108	-5.591
Årets nedskrivninger	-10.030.024	-362.938
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	11.004.172	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-34.123.055	-35.102.311

Overført til hensatte forpligtelser	2.049.638	2.283.239
	2.049.638	2.283.239

Regnskabsmæssig værdi ultimo	331.943.978	316.850.978
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Noter

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Penge In-Vest A/S	København	100,00	446.478	-9.367.851
Badehusvej 1 ApS	København	100,00	27.696.564	1.834.250
Cerco 4 ApS	København	100,00	2.978.253	-760.509
Universitetsparken Aalborg ApS	København	100,00	347.098	-245.706
Ceraco Poland Holding A/S	København	95,00	11.140.260	1.035.005
CD 5 ApS	København	100,00	2.266.098	-140.560
Vordingborg Sydhavnsgrunde ApS	København	100,00	143.565	-13.038
CD 9 ApS	København	100,00	552.696	-215.841
Amaliegade 13 ApS	København	100,00	-1.994.518	22.799
ØSS 5 ApS	København	100,00	67.008.237	25.974.674
EG Vandmanden ApS	København	100,00	7.075.321	219.350
Nomic Förvaltning	Sverige	60,00	872.480	308.248
Quinta Ventosa	Portugal	100,00	-55.122	-69.827
Ceraco UBP Sp. Z o.o.	Polen	100,00	77.323.916	9.887.549
Nowy Swiat 29 Sp. Z o.o.	Polen	100,00	120.539.819	3.698.975
CER 88 Inc.	Sct. Croix, U.S.A.	100,00	13.115.524	-3.927.176
Polna Sp. Zo.o.(urealiseret tab)	Polen		337.674	0
Holy Cow ApS	København	100,00	50.000	0
Spisogværglad ApS	København	100,00	50.000	0
Shoppen ApS	København			-4.529.930
CD14 ApS				265.920
			329.894.343	23.976.332

7. Egenkapital

	AktieKapital	Overkurs ved emission	reserv e for nettoop-skrivninger	Overført resultat	I alt
Primo	500.000	12.850.000	209.828.489	191.987.739	415.166.228
Valutakursregulering	0	0	2.424.407	0	2.424.407
Overført resultat	0	0	16.811.305	7.592.840	24.404.145
	500.000	12.850.000	229.064.201	199.580.579	441.994.780

8. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 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 kildekat på renter, royalties og udbytter.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.