



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS

**Sundbyvester Plads 2
2300 København S**

CVR-nr. 10 12 66 65

**Årsrapport for perioden
1. januar til 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. november 2019

Torben Hald Kimø
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2019	17
Balance pr. 30. juni 2019	18
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2019	20
Noter til årsrapporten	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2019 for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 29. november 2019

Direktion

Torben Hald Kimø
direktør

Niels Hald
direktør

Bestyrelse

Jens Poulsen
formand

Torben Hald Kimø

Bent Jensen Balsby

Niels Hald

Emilia Caparros van Hauen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 vor 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 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. november 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS
Sundbyvester Plads 2
2300 København S

CVR-nr.: 10 12 66 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni 2019

Hjemsted: København

Bestyrelse

Jens Poulsen, formand
Torben Hald Kimø
Bent Jensen Balsby
Niels Hald
Emilia Caparros van Hauen

Direktion

Torben Hald Kimø, direktør
Niels Hald, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Niels Hald ApS

Hjemsted: København

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2019	2018	2017	2016	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	583.598	914.762	851.169	761.319	713.017
Resultat af finansielle poster	-2.582.421	1.638.806	9.777.866	1.598.165	4.342.049
Årets resultat	-2.526.172	2.300.797	10.290.769	2.065.324	4.763.824
Balance					
Balancesum	45.292.993	47.730.502	48.634.874	37.412.577	38.725.154
Egenkapital	25.302.304	28.054.367	27.741.744	19.351.192	19.403.034
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,2%	1,6%	1,6%	1,6%	2,9%
Soliditetsgrad	55,9%	58,8%	57,0%	51,7%	50,1%
Forrentning af egenkapital	-9,5%	8,2%	43,7%	10,7%	49,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje anparter og aktier i ejendomsformidlingsvirksomhed, herunder udlejning af lokaler der anvendes af de tilknyttede selskaber, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret indregnet skatteaktiver i underliggende tilknyttede og associerede virksomheder på tkr. 2.271. Skatteaktivet kan benyttes ubegrænset indenfor sambeskatningen. Det er ledelsens forventning at skatteaktivet med stor sandsynlighed kan benyttes indenfor de næste 3-5 år. Vurderingen er i sagens natur behæftet med et element af skøn, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning af måling heraf.

I medfør af at der i et vist omfang er tale om en skønsmæssig betragtning, kan der således være usikkerhed ved indregning af måling af resultat fra tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på tkr. 1.047.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 2.526.172, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 25.302.304.

Et af selskabets datterselskaber er part i verserende sager som er opstået i forbindelse med uoverensstemmelse om areal opgørelser. Det er på balancetidspunktet ikke muligt at fastlægge den fulde potentielle risiko, men koncernens ledelse vurderer at sagerne ikke væsentligt vil påvirke koncernens økonomi.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes at kommende regnskabsår vil blive påvirket negativt af investeringer, ændret struktur, forretningsgange, koncept mv.. Fremmadrettet forventes der igen en positiv udvikling.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er anses for at være i overensstemmelse med ledelsensforventninger, når der tages højde for udtræden af Danbolig, den nuværende konkurrencesituation, ændringer i struktur mv.

Virksomhedens videnressourcer, hvis de er af særlig betydning for den fremtidige indtjening

Der er ingen videnressourcer eller nøglemedarbejdere, der er af særlig betydning for den fremtidige indtjening.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Selskabet har ikke været påvirket af det eksterne miljø, hvorfor det ikke har en særlig rolle i selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C mellem med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og konsulenthonorar, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter og konsulent honorar

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at ydelserne leveres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Særlige poster

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelig og væsentlig indvikling på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsmægler Niels Hald Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2019

	Note	01.01-30.06 - 2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		583.598	914.762
Personaleomkostninger	1	-395.127	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		188.471	914.762
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-75.578	-151.155
Resultat før finansielle poster		112.893	763.607
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	-2.711.833	1.940.503
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-500.000
Finansielle indtægter	5	473.921	972.314
Finansielle omkostninger	6	-344.509	-774.011
Resultat før skat		-2.469.528	2.402.413
Skat af årets resultat	7	-56.644	-101.616
Årets resultat		-2.526.172	2.300.797
Overført resultat		-2.526.172	2.300.797
		-2.526.172	2.300.797

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	30.6.2019 kr.	31.12.2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.347.997	8.423.575
Materielle anlægsaktiver	8	8.347.997	8.423.575
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	11.648.853	18.308.526
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver		11.748.853	18.408.526
Anlægsaktiver i alt		20.096.850	26.832.101
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.154.601	6.079.616
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.348.366	0
Andre tilgodehavender		20.010.735	14.220.689
Udskudt skatteaktiv		216.150	199.523
Tilgodehavender		24.729.852	20.499.828
Likvide beholdninger		466.291	398.573
Omsætningsaktiver i alt		25.196.143	20.898.401
Aktiver i alt		45.292.993	47.730.502

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	30.6.2019	31.12.2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		25.177.304	27.929.367
Egenkapital	12	25.302.304	28.054.367
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.639	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		94.795	0
Hensatte forpligtelser i alt		296.434	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.614.685	2.678.726
Andre kreditinstitutter		1.359.428	1.069.837
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.850	0
Deposita		630.778	612.233
Langfristede gældsforpligtelser	13	4.608.741	4.360.796
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	129.681	130.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.071.513	10.333.195
Selskabsskat		5.720	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		138.206	138.206
Anden gæld		5.700.394	4.713.438
Kortfristede gældsforpligtelser		15.085.514	15.315.339
Gældsforpligtelser i alt		19.694.255	19.676.135
Passiver i alt		45.292.993	47.730.502
Usikkerhed ved indregning og måling	14		
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter	17		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2019

	Note	01.01-30.06 - 2019 kr.	2018 kr.
Årets resultat		-2.526.172	2.300.797
Reguleringer	18	2.714.643	-1.386.035
Ændring i driftskapital	19	-3.553.690	1.547.372
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-3.365.219	2.462.134
Renteindbetalinger og lignende		473.921	972.314
Renteudbetalinger og lignende		-356.652	-774.011
Pengestrømme fra ordinær drift		-3.247.950	2.660.437
Betalt selskabsskat		0	-248.509
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-3.247.950	2.411.928
Kapitalforhøjelser og Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-5.911.056	-3.449.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		10.455.000	75.000
Køb af unoterede aktier		0	-500.000
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	6.845.763
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		4.543.944	2.971.763
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-64.860	-130.490
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1.261.682	-355.941
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-1.029.540	-608.780
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		2.757.298	-2.352.169
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		-1.348.366	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		18.545	22.741
Betalt udbytte		0	-2.000.000
Andre reguleringer		-299.671	-143.907
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.228.276	-5.568.546

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2019 (fortsat)

	01.01-30.06 -	
Note	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring i likvider	67.718	-184.855
Likvider 1. januar 2019	398.573	583.428
Likvider 30. juni 2019	466.291	398.573
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	466.291	398.573
Likvider 30. juni 2019	466.291	398.573

Noter

	01.01-30.06 - 2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	395.127	0
	395.127	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	75.578	151.155
	75.578	151.155
3 Særlige poster		
Omstrukturering af koncernen mv.		
Andel af under-/overskud i tilknyttede virksomheder	-3.441.000	0
Nedskrivning af goodwill	-1.759.765	0
Avance ved salg af kapitalandele	5.361.966	0
	161.201	0
Særlige poster omfatter omkostninger i forbindelse med omstrukturering og omkostninger i forbindelse med skiftet af Danbolig til nyt Paulun og STAD regi. Derudover er der foretaget flere køb og salg af kapitalandele i regnskabsåret, ovenstående er en nettoindtægt.		
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	449.000	4.117.149
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-6.349.903	-1.899.283
Afskrivning af goodwill	-413.131	-277.363
Nedskrivning af goodwill	-1.759.765	0
Avance ved salg af kapitalandele	5.361.966	0
	-2.711.833	1.940.503

Noter

	01.01-30.06 - 2019 kr.	2018 kr.
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	88.929	268.813
Andre finansielle indtægter	384.992	703.501
	473.921	972.314
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	176.564	436.254
Andre finansielle omkostninger	167.945	337.757
	344.509	774.011
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	73.271	134.870
Årets udskudte skat	-16.627	-33.254
	56.644	101.616
8 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019		9.330.500
Kostpris 30. juni 2019		9.330.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		906.925
Årets afskrivninger		75.578
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		982.503
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		8.347.997

Noter

	30.6.2019	31.12.2018
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	23.934.013	20.532.899
Tilgang i årets løb	4.705.727	3.449.000
Afgang i årets løb	-6.457.152	-75.000
Overførsler i årets løb	-2.681.000	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>19.501.588</u>	<u>23.906.899</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	-5.598.372	-837.019
Årets afgang	2.842.003	0
Regulering, primo	0	-2.590
Årets resultat	-5.900.903	2.364.362
Udbytte modtaget	0	-6.845.763
Overførsler i årets løb	2.775.795	0
Afskrivning på goodwill	-413.132	-277.363
Nedskrivning på goodwill	-1.759.765	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>201.639</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>-7.852.735</u>	<u>-5.598.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>11.648.853</u>	<u>18.308.526</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsmægler Niels Hald Administration A/S	København	100%	2.529.691	195.497
Holdingselskabet af 1. juni 1991 ApS	København	100%	4.493.548	253.504
Senior Holding ApS	København	86,25%	2.052.227	-2.141.407
Paulun Bolig Frederiksberg A/S	København	35,90%	-563.133	-1.100.774
Paulun Bolig Amager A/S	København	50,00%	1.980.622	-3.132.867
Paulun Bolig Østerbro A/S	København	50,00%	362.765	-1.137.482
Ejendomsmægler Niels Hald Korsør ApS	København	100%	665.855	0

Noter

	30.6.2019	31.12.2018
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Overførsler i årets løb	2.681.000	0
Kostpris 30. juni 2019	2.681.000	0
Overførsler i årets løb	-2.775.795	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	94.795	0
Værdireguleringer 30. juni 2019	-2.681.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
STAD Erhverv A/S	København A/S	45%	-210.625	-1.099.338

11 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar 2019	600.000
Kostpris 30. juni 2019	600.000
Nedskrivninger 1. januar 2019	500.000
Nedskrivninger 30. juni 2019	500.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	100.000

Noter

12 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	27.929.366	28.054.366
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-225.890	-225.890
Årets resultat	0	-2.526.172	-2.526.172
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	25.177.304	25.302.304

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	25.616.744	2.000.000	27.741.744
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	11.826	0	11.826
Årets resultat	0	2.300.797	0	2.300.797
Egenkapital 31. december 2018	125.000	27.929.367	0	28.054.367

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

13 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.809.226	2.744.366	129.681	2.095.961
Andre kreditinstitutter	1.069.837	1.359.428	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	3.850	0	0
Deposita	612.233	630.778	0	0
	4.491.296	4.738.422	129.681	2.095.961

Noter

14 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret indregnet skatteaktiver i underliggende tilknyttede og associerede virksomheder på tkr. 2.271. Skatteaktivet kan benyttes ubegrænset indenfor sambeskatningen.

Det er ledelsens forventning at skatteaktivet med stor sandsynlighed kan benyttes indenfor de næste 3-5 år. Vurderingen er i sagens natur behæftet med et element af skøn, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning af måling heraf.

I medfør af at der i et vist omfang er tale om en skønsmæssig betragtning, kan der således være usikkerhed ved indregning af måling af resultat fra tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på tkr. 1.047.

15 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Niels Hald ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende selskaber:

Ejendomsmægler Niels Hald Administration A/S. Kassekreditten udgør maks t.DKK 10.350, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2019 udgør t.DKK 972.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 1.300 i ejerlejlighed matr. nr. 57ai på Frederiksberg. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

17 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Niels Hald ApS

Hjemsted: København

Noter

	01.01-30.06 - 2019	<u>2018</u> kr.
	kr.	
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-473.921	-972.314
Finansielle omkostninger	344.509	774.011
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	500.000
Af- og nedskrivninger	75.578	151.155
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.711.833	-1.940.503
Skat af årets resultat	56.644	101.616
	<u>2.714.643</u>	<u>-1.386.035</u>
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-5.636.187	1.566.432
Ændring i leverandører mv.	2.082.497	-19.060
	<u>-3.553.690</u>	<u>1.547.372</u>