

---

# ***Harald Simonsens Ejendomskontor aps***

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/05 2019

Torben Krag  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2019

## Direktion

Torben Krag

## Bestyrelse

Finn Harald Simonsen  
formand

Peter Bro Poulsen

Merete Jørgensen

Camilla B. Bergsøe Simonsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 regnskabet 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 13. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Harald Simonsens Ejendoms kontor aps Østbanegade 21, st. tv. 2100 København Ø  CVR-nr.: 25 60 58 10 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. december 1975 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Finn Harald Simonsen, formand Peter Bro Poulsen Merete Jørgensen Camilla B. Bergsøe Simonsen
<b>Direktion</b>	Torben Krag
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Koncernoversigt

## Moderselskab

Harald Simonsens  
Ejendoms kontor aps,  
København, Danmark  
Cvr.nr. 25 60 58 10  
Nom. DKK 13.030.000

## Konsoliderede dattervirksomheder

100% H.S. Kryolitreprise A/S,  
København, Danmark  
Cvr.nr. 12 93 31 93  
Nom. DKK 10.500.000

100%

Charlottehaven A/S,  
København, Danmark  
Cvr.nr. 27 34 84 08  
Nom. DKK 1.500.000

## Associerede virksomheder

25% Sydhavnsgade 18 ApS  
København, Danmark  
Cvr.nr. 25 96 57 36  
Nom. DKK 500.000



# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	52.694	49.287	91.556	77.548	55.085
Resultat af ordinær primær drift	-19.333	25.638	57.242	53.396	33.827
Resultat af finansielle poster	-22.049	-1.078	10.761	-10.646	-15.168
Årets resultat	-34.505	20.562	55.160	38.009	12.120
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.213.169	1.258.580	1.233.458	1.199.641	1.102.548
Egenkapital	386.916	421.421	400.858	345.699	307.690
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	2.974	21.396	19.501	28.829	18.979
- investeringsaktivitet	-54.792	-67.151	-50.238	-17.868	-2.961
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-54.726	-49.094	-49.508	-11.323	-2.104
- finansieringsaktivitet	-4.498	2.093	-18.275	47.562	-10.977
Årets forskydning i likvider	-56.316	-43.662	-49.012	58.523	5.041
Antal medarbejdere	45	45	49	47	42
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-1,6%	2,0%	4,6%	4,5%	3,1%
Soliditetsgrad	31,9%	33,5%	32,5%	28,8%	27,9%
Forrentning af egenkapital	-8,5%	5,0%	14,8%	11,6%	4,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendomskontor aps for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Harald Simonsens Ejendomskontor aps er moderselskab i koncernen. Koncernens hovedaktivitet er at drive handels- og finansieringsvirksomhed, herunder handel med og administration samt udlejning af fast ejendom, entreprenørvirksomhed samt restaurantvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året og forventning til det kommende år

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 34.504.515, heraf værdireguleringer på DKK 4.770.176, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 386.916.123.

Årets driftsresultat anses af ledelsen som tilfredsstillende, og i overensstemmelse med forventningerne. Negativ værdiregulering henføres til opførelsen af Charlottetårnet.

For 2019 forventes driftsresultatet før værdiregulering af ejendomme 0-10% højere end i 2018.

I december 2015 påbegyndte datterselskabet H.S. Kryolitentreprise A/S opførelsen af et lejlighedshotel - Charlottetårnet - på Hjørtinggade 35, indeholdende 37 hotellejligheder. Charlottetårnet skal efter seneste tidsplan stå færdigt i sommeren 2019. Charlottetårnet vil blive udlejet til Charlottehaven A/S.

Der er udtaget stævning mod Metroselskabet og sagen pågår.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Markedsrisici*

Koncernen har væsentlige beløb bundet i investeringsejendomme. Investeringsejendommene er vurderet til dagsværdi. Værdierne i koncernens regnskab er derfor væsentligt påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Koncernen har herudover væsentlige beløb placeret i børsnoterede værdipapirer. Usikkerheden forbundet hermed er de markedsmæssige udsving, det vil sige kursudviklingen på de pågældende værdipapirer.

### *Renterisici*

Koncernens rentebærende nettogæld med variabel rente udgør et væsentligt beløb. Ændringer i renteniveauet kan således have en effekt på indtjeningen. Selskabet er opmærksom på denne risiko, og tilpasser løbende gældens sammensætning.

# Ledelsesberetning

## *Likviditetsrisici*

Koncernens låneoptagelse er blandt andet baseret i realkreditlån, hvorpå der ikke vurderes at være likviditetsrisiko. Herudover har koncernen lån hos kreditinstitutter og private lån, som kan være forbundet med en vis risiko.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Koncernen har efter balancedagen vundet en voldgiftssag vedrørende tagmembraner på Charlottehaven og har modtaget en erstatning herfor på kr. 6.8 mio. i det nye år.

Der er ikke efter balancedagen iøvrigt indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>47.923.571</b>	<b>49.286.903</b>	<b>3.411.078</b>	<b>1.267.154</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.770.176	0	622.176	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>52.693.747</b>	<b>49.286.903</b>	<b>4.033.254</b>	<b>1.267.154</b>
Personaleomkostninger	1	-23.123.484	-22.430.607	-3.730.819	-3.680.113
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-48.902.986	-1.218.700	-16.815	-6.887
Andre driftsomkostninger		0	-11.959	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-19.332.723</b>	<b>25.625.637</b>	<b>285.620</b>	<b>-2.419.846</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-34.277.675	13.984.296
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.841.510	2.235.115	1.841.510	2.235.115
Finansielle indtægter	3	32.554.358	16.156.946	33.692.547	11.710.777
Finansielle omkostninger		-56.444.390	-19.470.138	-36.700.277	-4.924.787
<b>Resultat før skat</b>		<b>-41.381.245</b>	<b>24.547.560</b>	<b>-35.158.275</b>	<b>20.585.555</b>
Skat af årets resultat	4	6.876.730	-3.985.333	653.760	-23.328
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.504.515</b>	<b>20.562.227</b>	<b>-34.504.515</b>	<b>20.562.227</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Software		99.749	160.193	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>99.749</b>	<b>160.193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	6	159.738.080	12.262.080	12.262.080	12.262.080
Investeringsjendomme	7	761.797.000	906.821.824	114.168.000	113.545.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	2.115.194	2.308.138	63.606	23.738
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	116.324.987	107.861.995	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.039.975.261</b>	<b>1.029.254.037</b>	<b>126.493.686</b>	<b>125.831.642</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	175.568.547	209.846.222
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	5.147.266	3.305.756	5.147.266	3.305.756
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	0	0	140.526.534	94.097.943
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10	25.013.095	25.015.033	25.013.095	25.015.033
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	10	0	0	50.000.000	50.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>30.160.361</b>	<b>28.320.789</b>	<b>396.255.442</b>	<b>382.264.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.070.235.371</b>	<b>1.057.735.019</b>	<b>522.749.128</b>	<b>508.096.596</b>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>11</b>	<b>391.866</b>	<b>289.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.530.278	3.257.744	31.405	20.148
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.002.103	1.243.565
Andre tilgodehavender		4.030.678	4.795.527	393.802	451.655
Selskabsskat		405.796	0	405.796	1.493.497
Periodeafgrænsningsposter	12	406.565	1.018.347	17.262	179.986
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.373.317</b>	<b>9.071.618</b>	<b>2.850.368</b>	<b>3.388.851</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Værdipapirer		<u>120.076.026</u>	<u>164.330.823</u>	<u>56.974.774</u>	<u>104.183.961</u>
Likvide beholdninger		<u>15.091.960</u>	<u>27.152.973</u>	<u>6.106.176</u>	<u>7.156.290</u>
Omsætningsaktiver		<u>142.933.169</u>	<u>200.844.809</u>	<u>65.931.318</u>	<u>114.729.102</u>
Aktiver		<u>1.213.168.540</u>	<u>1.258.579.828</u>	<u>588.680.446</u>	<u>622.825.698</u>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	60.368.547	94.646.222
Overført resultat		373.886.123	408.390.638	313.517.576	313.744.416
<b>Egenkapital</b>	13	<b>386.916.123</b>	<b>421.420.638</b>	<b>386.916.123</b>	<b>421.420.638</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	60.428.060	67.320.225	823.925	1.493.120
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>60.428.060</b>	<b>67.320.225</b>	<b>823.925</b>	<b>1.493.120</b>
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		422.706.697	428.630.516	48.476.679	49.748.709
Valutalån		163.175.636	160.701.839	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		70.000.000	70.577.117	70.000.000	70.577.117
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.364.262	9.168.882	2.027.264	2.003.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>740.246.595</b>	<b>744.078.354</b>	<b>195.503.943</b>	<b>197.328.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	9.518.147	9.989.501	1.272.030	1.243.565
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16	609.817	609.277	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.088.814	8.392.488	267.916	174.187
Selskabsskat		0	54.792	0	0
Anden gæld		5.988.534	3.426.731	3.348.451	638.877
Periodeafgrænsningsposter	17	3.372.450	3.287.822	548.058	526.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.577.762</b>	<b>25.760.611</b>	<b>5.436.455</b>	<b>2.582.960</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>765.824.357</b>	<b>769.838.965</b>	<b>200.940.398</b>	<b>199.911.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.213.168.540</b>	<b>1.258.579.828</b>	<b>588.680.446</b>	<b>622.825.698</b>
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Nærtstående parter	21				
Anvendt regnskabspraksis	22				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	408.390.638	421.420.638
Årets resultat	0	0	-34.504.515	-34.504.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>373.886.123</b>	<b>386.916.123</b>

## Koncern

<b>2017</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	387.828.411	400.858.411
Årets resultat	0	0	20.562.227	20.562.227
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>408.390.638</b>	<b>421.420.638</b>

## Moderselskab

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	94.646.222	313.744.416	421.420.638
Årets resultat	0	-34.277.675	-226.840	-34.504.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>60.368.547</b>	<b>313.517.576</b>	<b>386.916.123</b>

## Moderselskab

<b>2017</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	80.661.926	307.166.485	400.858.411
Årets resultat	0	13.984.296	6.577.931	20.562.227
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>94.646.222</b>	<b>313.744.416</b>	<b>421.420.638</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		-34.504.515	20.562.227
Reguleringer	18	59.304.602	6.282.113
Ændring i driftskapital	19	2.540.302	-1.385.074
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>27.340.389</b>	<b>25.459.266</b>
Renteindbetalinger og lignende		31.880.961	16.156.946
Renteudbetalinger og lignende		-55.770.993	-19.470.138
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>3.450.357</b>	<b>22.146.074</b>
Betalt selskabsskat		-476.023	-749.760
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>2.974.334</b>	<b>21.396.314</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-67.200	-78.580
Køb af materielle anlægsaktiver		-54.726.389	-49.094.062
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.938	-17.990.292
Salg af materielle anlægsaktiver		0	11.959
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-54.791.651</b>	<b>-67.150.975</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.395.173	-10.138.740
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		2.473.797	11.309.204
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-577.117	922.230
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-4.498.493</b>	<b>2.092.694</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-56.315.810</b>	<b>-43.661.967</b>
Likvider 1. januar		191.483.796	235.145.763
<b>Likvider 31. december</b>		<b>135.167.986</b>	<b>191.483.796</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		15.091.960	27.152.973
Værdipapirer		120.076.026	164.330.823
<b>Likvider 31. december</b>		<b>135.167.986</b>	<b>191.483.796</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	22.464.066	21.852.117	3.675.882	3.630.802
Pensioner	165.555	145.518	0	0
Andre omkostninger til social sikring	493.863	432.972	54.937	49.311
	<b>23.123.484</b>	<b>22.430.607</b>	<b>3.730.819</b>	<b>3.680.113</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	127.644	131.144	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.517.167	1.087.556	16.815	6.887
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	45.258.175	0	0	0
	<b>48.902.986</b>	<b>1.218.700</b>	<b>16.815</b>	<b>6.887</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.414.751	3.357.482
Renteindtægter associerede virksomheder	248.062	253.326	248.062	253.326
Andre finansielle indtægter	32.306.296	15.903.620	29.029.734	8.099.969
	<b>32.554.358</b>	<b>16.156.946</b>	<b>33.692.547</b>	<b>11.710.777</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	88.836	0	-1.459.425
Årets udskudte skat	-6.892.165	3.911.452	-669.195	2.171.216
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.435	-14.955	15.435	-14.955
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0	0	-673.508
	<b>-6.876.730</b>	<b>3.985.333</b>	<b>-653.760</b>	<b>23.328</b>

## 5 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Software DKK
Kostpris 1. januar	716.817
Tilgang i årets løb	67.200
Kostpris 31. december	784.017
Ned- og afskrivninger 1. januar	556.624
Årets afskrivninger	127.644
Ned- og afskrivninger 31. december	684.268
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>99.749</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.262.080	7.918.923	124.499.062
Tilgang i årets løb	0	1.005.223	53.721.167
Overførsler i årets løb	201.794.000	0	0
Kostpris 31. december	<u>216.056.080</u>	<u>8.924.146</u>	<u>178.220.229</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	5.610.785	16.637.067
Årets nedskrivninger	0	0	45.258.175
Årets afskrivninger	2.319.000	1.198.167	0
Overførsler i årets løb	51.999.000	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>56.318.000</u>	<u>6.808.952</u>	<u>61.895.242</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>159.738.080</u></b>	<b><u>2.115.194</u></b>	<b><u>116.324.987</u></b>

### Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.262.080	252.641
Tilgang i årets løb	0	56.683
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>309.324</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	228.903
Årets afskrivninger	0	16.815
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>245.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.262.080</u></b>	<b><u>63.606</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	627.292.796	68.187.607
Overførsler i årets løb	-201.794.000	0
Kostpris 31. december	<u>425.498.796</u>	<u>68.187.607</u>
Værdireguleringer 1. januar	279.529.028	45.358.217
Årets værdireguleringer	4.770.176	622.176
Overførsler i årets løb	51.999.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>336.298.204</u>	<u>45.980.393</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>761.797.000</u></b>	<b><u>114.168.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og omfatter væsentligst ejendommene Charlottet haven i København samt Allerød Have i Allerød. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-model).

Foruden ovennævnte investeringsejendomme har moderselskabet yderligere to investeringer i dels en kontor/industriejendom i Værløse samt en beboelseslejlighed i indre København. Disse investeringer udgør 1% af den samlede investering i koncernen og 8% af den samlede investering i moderselskabet.

	<b>Koncern</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	647.628.883	793.276.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	538.384.572	581.609.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav - Boligdelen	3,50%	4,00%
Afkastkrav - Erhvervsdelen	4,75%	5,25%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Allerød Have er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	105.208.000	104.550.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	88.747.413	87.308.673
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav	4,35%	4,50%

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Morderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK
Kostpris 1. januar	115.200.000	115.200.000
Kostpris 31. december	115.200.000	115.200.000
Værdireguleringer 1. januar	94.646.222	80.661.926
Årets resultat	-34.277.675	13.984.296
Værdireguleringer 31. december	60.368.547	94.646.222
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>175.568.547</b>	<b>209.846.222</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H.S. Kryolitentreprise A/S	København	10.500.000	100%	175.568.547	-34.277.675

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Kostpris 31. december	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Værdireguleringer 1. januar	-6.841.416	-9.076.531	-6.841.416	-9.076.531
Årets resultat	1.841.510	2.235.115	1.841.510	2.235.115
Værdireguleringer 31. december	-4.999.906	-6.841.416	-4.999.906	-6.841.416
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.147.266</b>	<b>3.305.756</b>	<b>5.147.266</b>	<b>3.305.756</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sydhavnsgade 18 ApS	København	500.000	25%	20.589.066	7.366.041

## Noter til årsregnskabet

### 10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgodehaver hos associerede virksomheder DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehaver hos associerede virksomheder DKK	Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	25.013.095	94.097.943	25.013.095	50.000.000
Tilgang i årets løb	0	46.428.591	0	0
Kostpris 31. december	25.013.095	140.526.534	25.013.095	50.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.013.095</b>	<b>140.526.534</b>	<b>25.013.095</b>	<b>50.000.000</b>

### 11 Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Færdigvarer og handelsvarer	391.866	289.395	0	0
	<b>391.866</b>	<b>289.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



# Noter til årsregnskabet

## 13 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
A-anparter	1.000	10.000.000
A-anparter	3.004	3.004.000
B-anparter	6	24.000
B-anparter	4	2.000
		<u><b>13.030.000</b></u>

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

## 14 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-34.277.675	13.984.296
Overført resultat	-34.504.515	20.562.227	-226.840	6.577.931
	<u><b>-34.504.515</b></u>	<u><b>20.562.227</b></u>	<u><b>-34.504.515</b></u>	<u><b>20.562.227</b></u>

## Noter til årsregnskabet

15 Hensættelse til udskudt skat	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Immaterielle anlægsaktiver	21.945	35.242	0	0
Materielle anlægsaktiver	69.356.292	75.717.780	9.833.996	9.667.077
Værdipapirer	0	-33.293	0	-32.973
Låneomkostninger	-15.128	-636.339	0	0
Realkreditlån	2.294.810	404.565	-382.622	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-11.229.859	-8.167.730	-8.627.449	-8.140.984
	<b>60.428.060</b>	<b>67.320.225</b>	<b>823.925</b>	<b>1.493.120</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 16 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Efter 5 år	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Langfristet del	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	382.401.051	386.287.252	43.090.650	44.483.207
Mellem 1 og 5 år	40.305.646	42.343.264	5.386.029	5.265.502
Langfristet del	422.706.697	428.630.516	48.476.679	49.748.709
Inden for 1 år	9.518.147	9.989.501	1.272.030	1.243.565
	<b>432.224.844</b>	<b>438.620.017</b>	<b>49.748.709</b>	<b>50.992.274</b>

# Noter til årsregnskabet

## 16 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Valutalån</b>				
Mellem 1 og 5 år	163.175.636	160.701.839	0	0
Langfristet del	163.175.636	160.701.839	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>163.175.636</b>	<b>160.701.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>				
Efter 5 år	70.000.000	70.577.117	70.000.000	70.577.117
Langfristet del	70.000.000	70.577.117	70.000.000	70.577.117
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>70.000.000</b>	<b>70.577.117</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.577.117</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	9.364.262	9.168.882	2.027.264	2.003.154
Langfristet del	9.364.262	9.168.882	2.027.264	2.003.154
Inden for 1 år	609.817	609.277	0	0
	<b>9.974.079</b>	<b>9.778.159</b>	<b>2.027.264</b>	<b>2.003.154</b>

## 17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtagne indbetalinger af hovedsageligt huslejer vedrørende i efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-32.554.358	-16.156.946
Finansielle omkostninger	56.444.390	19.470.138
Af- og nedskrivninger	44.132.810	1.218.703
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.841.510	-2.235.115
Skat af årets resultat	-6.876.730	3.985.333
	<b>59.304.602</b>	<b>6.282.113</b>
<b>19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-102.471	38.059
Ændring i tilgodehavender	2.104.101	-654.754
Ændring i leverandører m.v.	538.672	-768.379
	<b>2.540.302</b>	<b>-1.385.074</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme	900.313.000	897.826.000	105.208.000	104.550.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Værdipapirer og likvider	75.005.390	95.144.335	11.230.741	34.997.473
Likvide beholdninger	2.351.872	5.213.110	20.425	893.106

### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution for associerede selskabs mellemværender.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Selskabsskat vises i årsrapporterne for de respektive selskaber i sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 21 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Dose S.A., Luxemburg

Hovedanpartshaver

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Harald Simonsens Ejendoms kontor aps samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursreguleringer vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Software afskrives over 5 år.

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af



# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter ansvarlig lånekapital tilknyttede virksomheder samt tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende fællesudgifter, forbrugsomkostninger m.v.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter offentligt handlet obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

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

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

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