
Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Merete Jørgensen
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

Noter, regnskabspraksis 29

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

Direktion

Merete Jørgensen

Bestyrelse

Finn Harald Simonsen
formand

Peter Bro Poulsen

Merete Jørgensen

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 15. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Mikkelsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Bestyrelse

Finn Harald Simonsen, formand
Peter Bro Poulsen
Merete Jørgensen

Direktion

Merete Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Harald Simonsens
Ejendoms kontor aps,
København, Danmark
Nom. DKK 13.030.000

Konsoliderede dattervirksomheder

100% H.S. Kryolitreprise A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 10.500.000

100%

Charlottehaven A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 1.500.000

Associerede virksomheder

25% Scandiagade 19 – 21 ApS
København, Danmark
Nom. DKK 500.000

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	57.242	53.396	33.827	12.525	20.772
Resultat før finansielle poster	57.193	53.749	33.981	12.730	20.832
Resultat af finansielle poster	10.761	-10.646	-15.168	9.886	-18.539
Årets resultat	55.160	38.009	12.120	8.275	988
Balance					
Balancesum	1.233.458	1.199.641	1.102.548	1.096.394	1.102.392
Egenkapital	400.858	345.699	307.690	295.570	287.294
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	19.944	28.829	18.979	30.254	9.338
- investeringsaktivitet	-50.238	-17.868	-2.961	-2.955	-6.383
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-49.508	-11.323	-2.104	-1.335	-5.989
- finansieringsaktivitet	-18.275	47.562	-10.977	-28.741	4.901
Årets forskydning i likvider	-48.569	58.523	5.041	-1.442	7.856
Antal medarbejdere	49	47	42	36	34
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,6%	4,5%	3,1%	1,2%	1,9%
Soliditetsgrad	32,5%	28,8%	27,9%	27,0%	26,1%
Forrentning af egenkapital	14,8%	11,6%	4,0%	2,8%	0,3%

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

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 2016 udviser et overskud på DKK 55.159.908, heraf værdireguleringer på DKK 41.450.000, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 400.858.411.

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende, og i overensstemmelse med forventningerne.

Regnskabsåret 2017 forventes på niveau med 2016.

I december 2015 påbegyndte datterselskabet H.S. Kryolitentreprise A/S opførelsen af et lejlighedshotel - Charlottetårnet - på Hjørringgade 35, indeholdende 37 hotellejligheder. Der er indgået entreprisekontrakt med projektets hovedentreprenør til en værdi af DKK 121,6 mio.

Koncernen har lidt et tab på ikke under kr. 10 mio, som følge af Metroselskabets arbejder under byggegrunden med metrolinjen til Nordhavnen. H.S. Kryolitentreprise A/S forventer at udtage stævning mod Metroselskabet i 2017.

Ledelsen har valgt at nedskrive projektets kostpris med ekstra omkostningerne svarende til DKK 10,5 mio.

Charlottetårnet skal efter seneste tidsplan stå færdigt medio 2018 og vil blive udlejet til Charlottehaven A/S.

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.

Ledelsesberetning

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		50.106.068	48.124.114	669.099	300.372
Værdireguleringer af investeringsaktiver		41.450.000	29.424.050	950.000	1.069.654
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		91.556.068	77.548.164	1.619.099	1.370.026
Personaleomkostninger	1	-22.458.196	-22.241.333	-3.822.614	-3.526.749
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-11.781.105	-1.312.784	-3.529	-3.529
Andre driftsomkostninger		-123.613	-244.898	0	0
Resultat før finansielle poster		57.193.154	53.749.149	-2.207.044	-2.160.252
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	44.056.490	32.942.365
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.430.458	-197.064	1.430.458	-197.064
Finansielle indtægter	3	37.624.774	26.404.538	16.629.259	13.242.831
Finansielle omkostninger		-28.294.019	-36.853.538	-4.384.423	-7.546.188
Resultat før skat		67.954.367	43.103.085	55.524.740	36.281.692
Skat af årets resultat	4	-12.794.459	-5.094.499	-364.832	1.726.894
Årets resultat		55.159.908	38.008.586	55.159.908	38.008.586

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Software		212.757	376.013	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	212.757	376.013	0	0
Grunde og bygninger	6	12.262.080	12.262.080	12.262.080	12.262.080
Investeringsjendomme	7	906.821.824	865.371.824	113.545.824	112.595.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	2.860.306	3.054.862	3.235	6.764
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	59.315.284	21.189.491	0	0
Materielle anlægsaktiver		981.259.494	901.878.257	125.811.139	124.864.668
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	195.861.926	151.805.437
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	1.070.641	0	1.070.641	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	0	0	75.018.961	74.947.490
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10	7.024.740	6.459.775	7.024.740	6.459.775
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	10	0	0	50.000.000	50.000.000
Finansielle anlægsaktiver		8.095.381	6.459.775	328.976.268	283.212.702
Anlægsaktiver		989.567.632	908.714.045	454.787.407	408.077.370

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Varebeholdninger	11	327.454	287.806	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.697.483	2.887.797	25.133	28.648
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.964.394	1.882.147
Andre tilgodehavender		5.398.384	3.169.154	663.163	833.763
Udskudt skatteaktiv	15	0	0	678.096	1.413.000
Selskabsskat		0	124.999	24.683	124.999
Periodeafgrænsningsposter		320.998	299.189	49.091	48.458
Tilgodehavender		8.416.865	6.481.139	3.404.560	4.331.015
Værdipapirer	12	197.741.116	209.671.620	115.736.384	129.402.678
Likvide beholdninger		37.404.647	74.486.502	28.445.791	6.441.603
Omsætningsaktiver		243.890.082	290.927.067	147.586.735	140.175.296
Aktiver		1.233.457.714	1.199.641.112	602.374.142	548.252.666

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	80.661.926	36.605.437
Overført resultat		387.828.411	332.668.503	307.166.485	296.063.066
Egenkapital	13	400.858.411	345.698.503	400.858.411	345.698.503
Hensættelse til udskudt skat	15	63.408.779	51.398.254	0	0
Hensatte forpligtelser		63.408.779	51.398.254	0	0
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		433.497.358	449.221.420	50.906.198	52.890.053
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.654.887	68.759.456	69.654.887	68.759.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.954.904	9.021.760	1.932.846	2.105.634
Langfristede gældsforpligtelser	16	587.107.149	602.002.636	197.493.931	198.755.143
Gæld til realkreditinstitutter	16	15.261.399	2.529.175	1.964.394	1.882.147
Kreditinstitutter i øvrigt		149.392.635	165.571.487	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16	529.405	420.536	17.700	23.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.947.666	6.544.260	586.740	595.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	175.552
Selskabsskat		730.665	0	0	0
Anden gæld		4.177.457	22.313.586	952.545	624.606
Periodeafgrænsningsposter	17	3.044.148	3.162.675	500.421	497.315
Kortfristede gældsforpligtelser		182.083.375	200.541.719	4.021.800	3.799.020
Gældsforpligtelser		769.190.524	802.544.355	201.515.731	202.554.163
Passiver		1.233.457.714	1.199.641.112	602.374.142	548.252.666
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Nærtstående parter	21				
Resultatdisponering	14				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	332.668.503	345.698.503
Årets resultat	0	0	55.159.908	55.159.908
Egenkapital 31. december	13.030.000	0	387.828.411	400.858.411

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	13.030.000	36.605.437	296.063.066	345.698.503
Årets opskrivning	0	44.056.489	0	44.056.489
Årets resultat	0	0	11.103.419	11.103.419
Egenkapital 31. december	13.030.000	80.661.926	307.166.485	400.858.411

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		55.159.908	38.008.586
Reguleringer	18	-27.512.036	-12.370.703
Ændring i driftskapital	19	-17.705.037	12.128.221
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		9.942.835	37.766.104
Renteindbetalinger og lignende		38.223.123	24.330.661
Renteudbetalinger og lignende		-28.294.025	-33.167.372
Pengestrømme fra ordinær drift		19.871.933	28.929.393
Betalt selskabsskat		71.730	-100.425
Pengestrømme fra driftsaktivitet		19.943.663	28.828.968
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-165.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-49.507.698	-11.322.690
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-564.965	-6.789.754
Salg af materielle anlægsaktiver		0	244.898
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-50.237.663	-17.867.546
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.991.838	-109.065
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-16.178.852	487.748
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		895.431	-10.148.793
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	57.331.835
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-18.275.259	47.561.725
Ændring i likvider		-48.569.259	58.523.147
Likvider 1. januar		284.158.122	227.247.103
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-443.100	-1.612.128
Likvider 31. december		235.145.763	284.158.122
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		37.404.647	74.486.502
Værdipapirer		197.741.116	209.671.620
Likvider 31. december		235.145.763	284.158.122

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	21.992.910	21.799.041	3.773.927	3.478.550
Pensioner	52.000	33.000	0	0
Andre omkostninger til social sikring	413.286	409.292	48.687	48.199
	22.458.196	22.241.333	3.822.614	3.526.749
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	49	47	5	4
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	204.644	110.968	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.076.461	1.201.816	3.529	3.529
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	10.500.000	0	0	0
	11.781.105	1.312.784	3.529	3.529
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.603.574	2.481.504
Renteindtægter associerede virksomheder	205.148	215.161	205.148	215.161
Andre finansielle indtægter	37.419.626	26.189.377	13.820.537	10.546.166
	37.624.774	26.404.538	16.629.259	13.242.831

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	770.264	0	14.955	0
Årets udskudte skat	12.010.525	5.094.499	734.904	2.590.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13.670	0	13.670	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0	-398.697	-4.316.894
	12.794.459	5.094.499	364.832	-1.726.894

5 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Software DKK
Kostpris 1. januar	613.173
Tilgang i årets løb	165.000
Afgang i årets løb	-139.936
Kostpris 31. december	638.237
Ned- og afskrivninger 1. januar	237.160
Årets afskrivninger	204.644
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-16.324
Ned- og afskrivninger 31. december	425.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	212.757

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	6.885.726	27.326.558
Tilgang i årets løb	0	881.905	48.625.793
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>7.767.631</u>	<u>75.952.351</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	3.830.864	6.137.067
Årets nedskrivninger	0	0	10.500.000
Årets afskrivninger	0	1.076.461	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>4.907.325</u>	<u>16.637.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>2.860.306</u>	<u>59.315.284</u>

Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	<u>14.262.080</u>	<u>225.251</u>
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>225.251</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	218.487
Årets afskrivninger	0	3.529
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>222.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>3.235</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	627.292.796	68.187.607
Kostpris 31. december	627.292.796	68.187.607
Værdireguleringer 1. januar	238.079.028	44.408.217
Årets værdireguleringer	41.450.000	950.000
Værdireguleringer 31. december	279.529.028	45.358.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december	906.821.824	113.545.824

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Beregnet dagsværdi for ejendommen Charlottehaven er endvidere tillagt beregnet merværdi på ca. MDKK 81, som vil kunne opnås i forbindelse med en eventuel udstykning.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Charlottøhaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	793.276.000	752.776.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	581.609.000	548.942.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav - Boligdelen	4,00%	4,00%
Afkastkrav - Erhvervsdelen	5,25%	5,25%

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

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	104.550.000	103.600.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	85.740.000	83.244.200
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav	4,50%	4,50%

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	115.200.000	115.200.000
Kostpris 31. december	115.200.000	115.200.000
Værdireguleringer 1. januar	36.605.437	3.663.072
Årets resultat	44.056.489	32.942.365
Værdireguleringer 31. december	80.661.926	36.605.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december	195.861.926	151.805.437

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%	195.861.926	44.056.490

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
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	-10.506.989	-10.309.926	-10.506.989	-10.309.926
Årets resultat	1.430.458	-197.063	1.430.458	-197.063
Værdireguleringer 31. december	-9.076.531	-10.506.989	-9.076.531	-10.506.989
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	359.817	0	359.817
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.070.641	0	1.070.641	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scandiagade 19-21 ApS	København	500.000	25%	978.021	5.201.284

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgodehaven- der hos associe- rede virksomhe- der DKK	Tilgodehavende r hos tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehaven- der hos associe- rede virksomhe- der DKK	Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	6.819.592	74.947.490	6.819.592	50.000.000
Tilgang i årets løb	205.148	71.471	205.148	0
Kostpris 31. december	<u>7.024.740</u>	<u>75.018.961</u>	<u>7.024.740</u>	<u>50.000.000</u>
Nedskrivninger 1. januar	359.817	0	359.817	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	<u>-359.817</u>	<u>0</u>	<u>-359.817</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.024.740</u>	<u>75.018.961</u>	<u>7.024.740</u>	<u>50.000.000</u>

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
11 Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	327.454	287.806	0	0
	<u>327.454</u>	<u>287.806</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

12 Værdipapirer

Aktier og investeringsbeviser	47.699.732	45.551.021	47.699.732	45.551.021
Realkreditobligationer	59.211.342	75.495.845	58.937.407	75.184.519
Virksomhedsobligationer	76.177.706	73.529.318	9.099.245	8.667.138
Strukturerede produkter	14.652.336	15.095.436	0	0
	<u>197.741.116</u>	<u>209.671.620</u>	<u>115.736.384</u>	<u>129.402.678</u>

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>13.030.000</u>

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

14 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	44.056.489	36.605.437
Overført resultat	55.159.908	38.008.586	11.103.419	1.403.149
	<u>55.159.908</u>	<u>38.008.586</u>	<u>55.159.908</u>	<u>38.008.586</u>

Noter til årsregnskabet

15 Hensættelse til udskudt skat	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
Immaterielle anlægsaktiver	46.807	82.723	0	0
Materielle anlægsaktiver	74.048.157	65.131.926	9.636.984	9.397.847
Værdipapirer	-65.602	-22.303	-65.155	-21.798
Låneomkostninger	-652.783	-650.862	0	0
Periodiseringsposter	4.483	11.424	0	0
Realkreditlån	94.236	-12.804	-108.107	-112.388
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-10.066.519	-13.141.850	-10.141.818	-10.676.661
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	678.096	1.413.000
	63.408.779	51.398.254	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	678.096	1.413.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0	678.096	1.413.000

Det indregnede skatteaktiv i moderselskabet består jf. ovenfor blandt andet af indregnet skattemæssigt underskud med en skatteværdi på TDKK 10.142. Moderselskabet er sambeskattet med danske tilknyttede selskaber, og af det anførte underskud vil der i 2016 i sambeskatningen blive anvendt TDKK 674. Det resterende underskud forventes anvendt i sambeskatningen indenfor de kommende 3-5 år.

Noter til årsregnskabet

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse				
Efter 5 år	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	358.148.636	389.805.573	42.883.789	44.919.395
Mellem 1 og 5 år	75.348.722	59.415.847	8.022.409	7.970.658
Langfristet del	433.497.358	449.221.420	50.906.198	52.890.053
Inden for 1 år	15.261.399	2.529.175	1.964.394	1.882.147
	448.758.757	451.750.595	52.870.592	54.772.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Efter 5 år	69.654.887	68.759.456	69.654.887	68.759.456
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Langfristet del	69.654.887	68.759.456	69.654.887	68.759.456
Inden for 1 år	0	0	0	0
	69.654.887	68.759.456	69.654.887	68.759.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	8.954.904	9.021.760	1.932.846	2.105.634
Langfristet del	8.954.904	9.021.760	1.932.846	2.105.634
Inden for 1 år	529.405	420.536	17.700	23.500
	9.484.309	9.442.296	1.950.546	2.129.134

Noter til årsregnskabet

17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-37.624.774	-26.404.538
Finansielle omkostninger	28.294.019	36.853.538
Af- og nedskrivninger	11.904.718	1.312.784
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.430.458	197.064
Skat af årets resultat	12.794.459	5.094.499
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-41.450.000	-29.424.050
	-27.512.036	-12.370.703

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-39.648	50.856
Ændring i tilgodehavender	-1.856.156	5.679.050
Ændring i leverandører m.v.	-15.809.233	6.398.315
	-17.705.037	12.128.221

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme	897.826.000	856.376.000	104.550.000	103.600.000
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Værdipapirer	129.584.430	143.050.557	47.579.698	62.781.615
Likvide beholdninger	18.433.335	9.567.789	18.213.615	1.840.178

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution for associerede selskabers 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, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået aftale om udleje til en dagsinstitution, hvor lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side indtil d. 1. september 2023 og fra lejers side indtil 1. september 2018.

21 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Dose S.A., Luxemburg

Hovedanpartshaver

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendomskontor aps for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden målt til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstallene.

Ændringen har påvirket moderselskabets og koncernens resultat og egenkapital i indeværende år henholdsvis negativt med TDKK 347 og positivt med 3.831. Moderselskabets og koncernens gældsforpligtelser er henholdsvis påvirket med en forøgelse på TDKK 347 henholdsvis en formindskelse på TDKK 3.831.

Herudover har moderselskabet reclassificeret resultatdisponering og egenkapital, således at der både i 2015 og 2016 er bundet på "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode". Ændringen har ingen indflydelse på resultatets eller egenkapitalens størrelse.

Regnskabspraksis er i øvrigt 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.

Noter, regnskabspraksis

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

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.

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

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter, regnskabspraksis

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.

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.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af 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 investeringsejendommens 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:

Noter, regnskabspraksis

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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" 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 eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Har moderselskabet 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.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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 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.

Noter, regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$