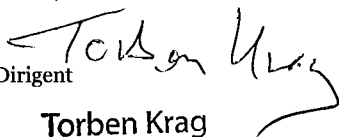

Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/05 2018


Dirigent
Torben Krag



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

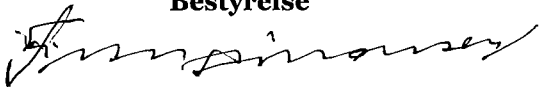
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

Direktion


Torben Krag

Bestyrelse



Finn Harald Simonsen
formand

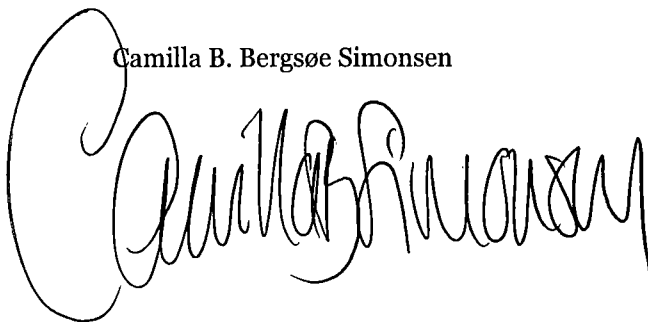


Peter Bro Poulsen



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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

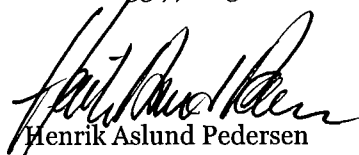
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 1. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

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
Camilla B. Bergsøe Simonsen

Direktion

Torben Krag

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. Kryolitentreprise A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 10.500.000

100%

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

Associerede virksomheder

25% Sydhavnsgade 18 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				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	49.287	91.556	77.548	55.085	31.500
Resultat af ordinær primær drift	25.638	57.242	53.396	33.827	12.525
Resultat af finansielle poster	-1.078	10.761	-10.646	-15.168	9.886
Årets resultat	20.562	55.160	38.009	12.120	8.275
Balance					
Balancesum	1.258.580	1.233.458	1.199.641	1.102.548	1.096.394
Egenkapital	421.421	400.858	345.699	307.690	295.570
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	21.396	19.501	28.829	18.979	30.254
- investeringsaktivitet	-67.151	-50.238	-17.868	-2.961	-2.955
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-49.094	-49.508	-11.323	-2.104	-1.335
- finansieringsaktivitet	2.093	-18.275	47.562	-10.977	-28.741
Årets forskydning i likvider	-43.662	-49.012	58.523	5.041	-1.442
Antal medarbejdere	45	49	47	42	36
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,0%	4,6%	4,5%	3,1%	1,2%
Soliditetsgrad	33,5%	32,5%	28,8%	27,9%	27,0%
Forrentning af egenkapital	5,0%	14,8%	11,6%	4,0%	2,8%

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 Ejendoms kontor aps for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Væsentligste aktiviteter

Harald Simonsens Ejendoms kontor 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 2017 udviser et overskud på DKK 20.562.227, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 421.420.638.

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

For 2018 forventes driftsresultatet før værdiregulering af ejendomme på niveau med 2017.

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.

Charlottetårnet skal efter seneste tidsplan stå færdigt sidst på året 2018. Charlottetårnet forventes efter færdiggørelsen 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		49.286.903	50.106.068	1.267.154	669.099
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	41.450.000	0	950.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		49.286.903	91.556.068	1.267.154	1.619.099
Personaleomkostninger	1	-22.430.607	-22.458.196	-3.680.113	-3.822.614
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.218.700	-11.781.105	-6.887	-3.529
Andre driftsomkostninger		-11.959	-123.613	0	0
Resultat før finansielle poster		25.625.637	57.193.154	-2.419.846	-2.207.044
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	13.984.296	44.056.490
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.235.115	1.430.458	2.235.115	1.430.458
Finansielle indtægter	3	16.104.555	37.624.774	11.710.777	16.629.259
Finansielle omkostninger		-19.417.747	-28.294.019	-4.924.787	-4.384.423
Resultat før skat		24.547.560	67.954.367	20.585.555	55.524.740
Skat af årets resultat	4	-3.985.333	-12.794.459	-23.328	-364.832
Årets resultat		20.562.227	55.159.908	20.562.227	55.159.908

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Software		160.193	212.757	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	160.193	212.757	0	0
Grunde og bygninger	6	12.262.080	12.262.080	12.262.080	12.262.080
Investeringsjendomme	7	906.821.824	906.821.824	113.545.824	113.545.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	2.308.138	2.860.306	23.738	3.235
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	107.861.995	59.315.284	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.029.254.037	981.259.494	125.831.642	125.811.139
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	209.846.222	195.861.926
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	3.305.756	1.070.641	3.305.756	1.070.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	0	0	94.097.943	75.018.961
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10	25.015.033	7.024.740	25.015.033	7.024.740
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	10	0	0	50.000.000	50.000.000
Finansielle anlægsaktiver		28.320.789	8.095.381	382.264.954	328.976.268
Anlægsaktiver		1.057.735.019	989.567.632	508.096.596	454.787.407

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Varebeholdninger	11	289.395	327.454	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.257.744	2.697.483	20.148	25.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.243.565	1.964.394
Andre tilgodehavender		4.795.527	5.398.384	451.655	663.163
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	0	678.096
Selskabsskat		0	0	1.493.497	24.683
Periodeafgrænsningsposter	12	1.018.347	320.998	179.986	49.091
Tilgodehavender		9.071.618	8.416.865	3.388.851	3.404.560
Værdipapirer	13	164.330.823	197.741.116	104.183.961	115.736.384
Likvide beholdninger		27.152.973	37.404.647	7.156.290	28.445.791
Omsætningsaktiver		200.844.809	243.890.082	114.729.102	147.586.735
Aktiver		1.258.579.828	1.233.457.714	622.825.698	602.374.142

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	94.646.222	80.661.926
Overført resultat		408.390.638	387.828.411	313.744.416	307.166.485
Egenkapital	14	421.420.638	400.858.411	421.420.638	400.858.411
Hensættelse til udskudt skat	16	67.320.225	63.408.779	1.493.120	0
Hensatte forpligtelser		67.320.225	63.408.779	1.493.120	0
Ansvarlig lånekapital, selskabs- deltagere og ledelse		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		428.630.516	433.497.358	49.748.709	50.906.198
Valutalån		160.701.839	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		70.577.117	69.654.887	70.577.117	69.654.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.168.882	8.954.904	2.003.154	1.932.846
Langfristede gældsforpligtelser	17	744.078.354	587.107.149	197.328.980	197.493.931

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2017	2016	2017	2016
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	9.989.501	15.261.399	1.243.565	1.964.394
Kreditinstitutter i øvrigt	17	0	149.392.635	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17	609.277	529.405	0	17.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.392.488	8.947.666	174.187	586.740
Selskabsskat		54.792	730.665	0	0
Anden gæld		3.426.731	4.177.457	638.877	952.545
Periodeafgrænsningsposter	18	3.287.822	3.044.148	526.331	500.421
Kortfristede gældsforpligtelser		25.760.611	182.083.375	2.582.960	4.021.800
Gældsforpligtelser		769.838.965	769.190.524	199.911.940	201.515.731
Passiver		1.258.579.828	1.233.457.714	622.825.698	602.374.142
Resultatdisponering	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Anvendt regnskabspraksis	23				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	387.828.411	400.858.411
Årets resultat	0	0	20.562.227	20.562.227
Egenkapital 31. december	13.030.000	0	408.390.638	421.420.638

Moderselskab

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
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
Egenkapital 31. december	13.030.000	94.646.222	313.744.416	421.420.638

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		20.562.227	55.159.908
Reguleringer	19	6.282.113	-27.512.036
Ændring i driftskapital	20	-1.385.074	-17.705.037
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		25.459.266	9.942.835
Renteindbetalinger og lignende		16.104.555	37.780.023
Renteudbetalinger og lignende		-19.417.747	-28.294.025
Pengestrømme fra ordinær drift		22.146.074	19.428.833
Betalt selskabsskat		-749.760	71.730
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.396.314	19.500.563
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-78.580	-165.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-49.094.062	-49.507.698
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-17.990.292	-564.965
Salg af materielle anlægsaktiver		11.959	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-67.150.975	-50.237.663
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-10.138.740	-2.991.838
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		11.309.204	-16.178.852
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		922.230	895.431
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.092.694	-18.275.259
Ændring i likvider		-43.661.967	-49.012.359
Likvider 1. januar		235.145.763	284.158.122
Likvider 31. december		191.483.796	235.145.763
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		27.152.973	37.404.647
Værdipapirer		164.330.823	197.741.116
Likvider 31. december		191.483.796	235.145.763

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	21.852.117	21.992.910	3.630.802	3.773.927
Pensioner	145.518	52.000	0	0
Andre omkostninger til social sikring	432.972	413.286	49.311	48.687
	22.430.607	22.458.196	3.680.113	3.822.614
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	45	49	5	5
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	131.144	204.644	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.087.556	1.076.461	6.887	3.529
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	0	10.500.000	0	0
	1.218.700	11.781.105	6.887	3.529
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.357.482	2.603.574
Renteindtægter associerede virksomheder	253.326	205.148	253.326	205.148
Andre finansielle indtægter	15.851.229	37.419.626	8.099.969	13.820.537
	16.104.555	37.624.774	11.710.777	16.629.259

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	88.836	770.264	-1.459.425	14.955
Årets udskudte skat	3.911.452	12.010.525	2.171.216	734.904
Regulering af skat vedrørende tidligere år				
år	-14.955	13.670	-14.955	13.670
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0	-673.508	-398.697
	3.985.333	12.794.459	23.328	364.832

5 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Software DKK
Kostpris 1. januar	638.237
Tilgang i årets løb	78.580
Kostpris 31. december	716.817
Ned- og afskrivninger 1. januar	425.480
Årets afskrivninger	131.144
Ned- og afskrivninger 31. december	556.624
Regnskabsmæssig værdi 31. december	160.193

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	7.767.631	75.952.351
Tilgang i årets løb	0	547.347	48.546.711
Afgang i årets løb	0	-396.055	0
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>7.918.923</u>	<u>124.499.062</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	4.907.325	16.637.067
Årets afskrivninger	0	1.087.556	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-384.096	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>5.610.785</u>	<u>16.637.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>2.308.138</u>	<u>107.861.995</u>

Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	14.262.080	225.251
Tilgang i årets løb	0	27.390
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>252.641</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	222.016
Årets afskrivninger	0	6.887
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>228.903</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>23.738</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	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	279.529.028	45.358.217
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 Charlottet haven i København samt Allerød Have i Allerød. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-model).

Beregnet dagsværdi for ejendommen Charlottet haven 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/industri ejendom 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	
	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	793.276.000	793.276.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	581.609.000	581.609.000
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	
	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	104.550.000	104.550.000
Budgetperiode	5år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	85.740.000	85.740.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav	4,50%	4,50%

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	115.200.000	115.200.000
Kostpris 31. december	<u>115.200.000</u>	<u>115.200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	80.661.926	36.605.437
Årets resultat	<u>13.984.296</u>	<u>44.056.489</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>94.646.222</u>	<u>80.661.926</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>209.846.222</u>	<u>195.861.926</u>

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%	209.846.222	13.984.296

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	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	-9.076.531	-10.506.989	-9.076.531	-10.506.989
Årets resultat	2.235.115	1.430.458	2.235.115	1.430.458
Værdireguleringer 31. december	-6.841.416	-9.076.531	-6.841.416	-9.076.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.305.756	1.070.641	3.305.756	1.070.641

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scandiagade 19-21 ApS	København	500.000	25%	13.223.025	12.245.004

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Morderselskab	
	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	7.024.740	75.018.961	7.024.740	50.000.000
Tilgang i årets løb	22.000.000	19.078.982	22.000.000	0
Afgang i årets løb	-4.009.707	0	-4.009.707	0
Kostpris 31. december	<u>25.015.033</u>	<u>94.097.943</u>	<u>25.015.033</u>	<u>50.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.015.033</u>	<u>94.097.943</u>	<u>25.015.033</u>	<u>50.000.000</u>

	Koncern		Morderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
11 Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	289.395	327.454	0	0
	<u>289.395</u>	<u>327.454</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

13 Værdipapirer

Aktier og investeringsbeviser	50.539.127	47.699.732	50.539.127	47.699.732
Realkreditobligationer	44.262.414	59.211.342	44.034.761	58.937.407
Virksomhedsobligationer	63.400.343	76.177.706	9.610.073	9.099.245
Strukturerede produkter	6.128.939	14.652.336	0	0
	<u>164.330.823</u>	<u>197.741.116</u>	<u>104.183.961</u>	<u>115.736.384</u>

Noter til årsregnskabet

14 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.

15 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	13.984.296	44.056.489
Overført resultat	20.562.227	55.159.908	6.577.931	11.103.419
	<u>20.562.227</u>	<u>55.159.908</u>	<u>20.562.227</u>	<u>55.159.908</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
16 Hensættelse til udskudt skat				
Immaterielle anlægsaktiver	35.242	46.807	0	0
Materielle anlægsaktiver	75.717.780	74.048.157	9.667.077	9.636.984
Værdipapirer	-33.293	-65.602	-32.973	-65.155
Låneomkostninger	-636.339	-652.783	0	0
Periodiseringsposter	0	4.483	0	0
Realkreditlån	404.565	94.236	0	-108.107
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-8.167.730	-10.066.519	-8.140.984	-10.141.818
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	0	678.096
	67.320.225	63.408.779	1.493.120	0

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

Udskudt skatteaktiv

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

17 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	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse				
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
	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	386.287.252	358.148.636	44.483.207	42.883.789
Mellem 1 og 5 år	42.343.264	75.348.722	5.265.502	8.022.409
Langfristet del	428.630.516	433.497.358	49.748.709	50.906.198
Inden for 1 år	9.989.501	15.261.399	1.243.565	1.964.394
	438.620.017	448.758.757	50.992.274	52.870.592
Valutalån				
Mellem 1 og 5 år	160.701.839	0	0	0
Langfristet del	160.701.839	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	149.392.635	0	0
	160.701.839	149.392.635	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Efter 5 år	70.577.117	69.654.887	70.577.117	69.654.887
Langfristet del	70.577.117	69.654.887	70.577.117	69.654.887
Inden for 1 år	0	0	0	0
	70.577.117	69.654.887	70.577.117	69.654.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	9.168.882	8.954.904	2.003.154	1.932.846
Langfristet del	9.168.882	8.954.904	2.003.154	1.932.846
Inden for 1 år	609.277	529.405	0	17.700
	9.778.159	9.484.309	2.003.154	1.950.546

18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017	2016
	DKK	DKK
19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-16.104.555	-37.624.774
Finansielle omkostninger	19.417.747	28.294.019
Af- og nedskrivninger	1.218.703	11.904.718
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.235.115	-1.430.458
Skat af årets resultat	3.985.333	12.794.459
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	-41.450.000
	6.282.113	-27.512.036
20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	38.059	-39.648
Ændring i tilgodehavender	-654.754	-1.856.156
Ændring i leverandører m.v.	-768.379	-15.809.233
	-1.385.074	-17.705.037

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme	897.826.000	897.826.000	104.550.000	104.550.000
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Værdipapirer og likvider	95.144.335	129.584.430	34.997.473	47.579.698
Likvide beholdninger	5.213.110	18.433.335	893.106	18.213.615

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.

22 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Dose S.A., Luxemburg

Hovedanpartshaver

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2017 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

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Som præsenteringsvaluta 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

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

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning 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

23 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

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

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominel 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

23 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 rentekomkostning 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

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