
Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2016

M. Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal 6

Beretning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Regnskabspraksis 26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2016

Direktion

M. Jørgensen

Bestyrelse

F.H. Simonsen
formand

P. B. Poulsen

M. Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hellerup, den 2. maj 2016

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

F.H. Simonsen, formand
P. B. Poulsen
M. Jørgensen

Direktion

M. Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Harald Simonsens
Ejendomskontor 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 4-årig periode kan udviklingen beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Resultat af ordinær primær drift	53.396	33.827	12.525	20.772
Resultat før finansielle poster	53.749	33.981	12.730	20.832
Resultat af finansielle poster	-10.646	-15.168	9.886	-18.539
Årets resultat	38.009	12.120	8.275	988
Balance				
Balancesum	1.199.641	1.102.548	1.096.394	1.102.392
Egenkapital	345.699	307.690	295.570	287.294
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	25.816	18.979	30.254	9.338
- investeringsaktivitet	-17.868	-2.961	-2.955	-6.383
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-11.323	-2.104	-1.335	-5.989
- finansieringsaktivitet	52.312	-10.977	-28.741	4.901
Årets forskydning i likvider	60.261	5.041	-1.442	7.856
Antal medarbejdere	47	42	36	34
Nøgletal i %				
Afkastningsgrad	4,5%	3,1%	1,2%	1,9%
Soliditetsgrad	28,8%	27,9%	27,0%	26,1%
Forrentning af egenkapital	11,6%	4,0%	2,8%	0,3%

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

Koncernen har til og med år 2012 været omfattet af årsregnskabslovens § 110, og har således ikke været koncernregnskabspligtig. Som følge heraf omfatter nøgletallene kun årene 2012, 2013, 2014 og 2015.

Beretning

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendomskontor aps for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 38.008.586, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 345.698.503.

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

For 2016 forventes ligeledes et positivt resultat.

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 markedsræssige 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.

Kreditrisici

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

Beretning

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	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Bruttoresultat før værdireguleringer		48.124.114	43.191.012	300.372	925.864
Værdireguleringer af investeringsaktiver		29.424.050	11.894.215	1.069.654	0
Bruttoresultat		77.548.164	55.085.227	1.370.026	925.864
Personaleomkostninger	1	-22.241.333	-19.937.191	-3.526.749	-3.372.133
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.312.784	-1.167.348	-3.529	-22.235
Andre driftsomkostninger		-244.898	0	0	0
Resultat før finansielle poster		53.749.149	33.980.688	-2.160.252	-2.468.504
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	32.942.365	19.500.959
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-197.064	-3.041.034	-197.064	-3.041.034
Finansielle indtægter	3	26.404.538	20.876.391	13.242.831	8.797.468
Finansielle omkostninger		-36.853.538	-33.003.541	-7.546.188	-9.745.687
Resultat før skat		43.103.085	18.812.504	36.281.692	13.043.202
Skat af årets resultat	4	-5.094.499	-6.692.115	1.726.894	-922.813
Årets resultat		38.008.586	12.120.389	38.008.586	12.120.389

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		38.008.586	12.120.389
		38.008.586	12.120.389

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Software		376.013	486.981	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	376.013	486.981	0	0
Grunde og bygninger	7	12.262.080	12.262.080	12.262.080	12.262.080
Investeringsjendomme	6	865.371.824	834.608.637	112.595.824	111.526.170
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.054.862	3.707.676	6.764	10.293
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	21.189.491	12.000.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		901.878.257	862.578.393	124.864.668	123.798.543
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	151.805.437	118.863.072
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	0	0	74.947.490	70.673.373
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10	6.459.775	6.241.678	6.459.775	6.241.678
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	10	0	0	50.000.000	50.000.000
Finansielle anlægsaktiver		6.459.775	6.241.678	283.212.702	245.778.123
Anlægsaktiver		908.714.045	869.307.052	408.077.370	369.576.666

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Varebeholdninger	11	287.806	338.662	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.887.797	2.884.552	28.648	44.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.882.147	1.868.439
Andre tilgodehavender		3.169.154	2.587.048	833.763	965.383
Udskudt skatteaktiv	14	0	0	1.413.000	4.003.000
Selskabsskat		124.999	24.574	124.999	24.574
Periodeafgrænsningsposter		299.189	159.346	48.458	45.755
Tilgodehavender		6.481.139	5.655.520	4.331.015	6.951.551
Værdipapirer	12	209.671.620	213.021.108	129.402.678	127.560.506
Likvide beholdninger		74.486.502	14.225.995	6.441.603	6.629.149
Omsætningsaktiver		290.927.067	233.241.285	140.175.296	141.141.206
Aktiver		1.199.641.112	1.102.548.337	548.252.666	510.717.872

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Overført resultat		332.668.503	294.659.917	332.668.503	294.659.917
Egenkapital	13	345.698.503	307.689.917	345.698.503	307.689.917
Hensættelse til udskudt skat	14	51.398.254	46.303.755	0	0
Hensatte forpligtelser		51.398.254	46.303.755	0	0
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		449.221.420	392.012.358	52.890.053	54.776.347
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.759.456	67.850.049	68.759.456	67.850.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.021.760	8.727.699	2.105.634	2.086.361
Anden gæld, rente- og valutaswap		0	27.872.348	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	602.002.636	571.462.454	198.755.143	199.712.757
Gæld til realkreditinstitutter	15	2.529.175	1.868.439	1.882.147	1.868.439
Kreditinstitutter i øvrigt		165.571.487	165.083.739	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15	420.536	263.127	23.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.544.260	2.671.808	595.900	444.408
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	175.552	0
Anden gæld	15	22.313.586	4.117.247	624.606	532.530
Periodeafgrænsningsposter		3.162.675	3.087.851	497.315	469.821
Kortfristede gældsforpligtelser		200.541.719	177.092.211	3.799.020	3.315.198
Gældsforpligtelser		802.544.355	748.554.665	202.554.163	203.027.955
Passiver		1.199.641.112	1.102.548.337	548.252.666	510.717.872
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		38.008.586	12.120.389
Reguleringer	18	-12.370.703	11.133.432
Ændring i driftskapital	19	12.128.221	1.513.768
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		37.766.104	24.767.589
Renteindbetalinger og lignende		18.596.860	27.274.780
Renteudbetalinger og lignende		-30.446.886	-33.060.784
Pengestrømme fra ordinær drift		25.916.078	18.981.585
Betalt selskabsskat		-100.425	-2.924
Pengestrømme fra driftsaktivitet		25.815.653	18.978.661
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-75.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.322.690	-2.103.938
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.789.754	-781.760
Salg af materielle anlægsaktiver		244.898	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-17.867.546	-2.960.698
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-109.065	-945.315
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		487.748	-4.952.772
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-10.148.793	-7.643.791
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		57.331.835	0
Køb og salg værdipapirer		4.750.675	2.564.710
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		52.312.400	-10.977.168
Ændring i likvider		60.260.507	5.040.795
Likvider 1. januar		14.225.995	9.185.200
Likvider 31. december		74.486.502	14.225.995
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		74.486.502	14.225.995
Likvider 31. december		74.486.502	14.225.995

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	21.799.041	19.494.555	3.478.550	3.355.578
Pensioner	33.000	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	409.292	442.636	48.199	16.555
	22.241.333	19.937.191	3.526.749	3.372.133
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	47	42	4	4
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
2 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	110.968	94.644	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.201.816	1.072.704	3.529	22.235
	1.312.784	1.167.348	3.529	22.235
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.481.504	2.456.445
Renteindtægter associerede virksomheder	215.161	244.260	215.161	244.260
Andre finansielle indtægter	26.189.377	20.632.131	10.546.166	6.096.763
	26.404.538	20.876.391	13.242.831	8.797.468

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	5.094.499	6.692.115	2.590.000	922.813
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0	-4.316.894	0
	5.094.499	6.692.115	-1.726.894	922.813

5 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Software DKK
Kostpris 1. januar	613.173
Tilgang i årets løb	0
	613.173
Ned- og afskrivninger 1. januar	126.192
Årets afskrivninger	110.968
	237.160
Regnskabsmæssig værdi 31. december	376.013

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	625.953.659	68.187.607
Tilgang i årets løb	1.339.137	0
Kostpris 31. december	<u>627.292.796</u>	<u>68.187.607</u>
Værdireguleringer 1. januar	208.654.978	43.338.563
Årets værdireguleringer	29.424.050	1.069.654
Værdireguleringer 31. december	<u>238.079.028</u>	<u>44.408.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>865.371.824</u>	<u>112.595.824</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi ud fra en forventning om ejendommenes afkast indarbejdet i en DCF-model. Anvendt afkastkrav i modellen ligger i intervallet 4,00%-4,52% for beboelselejemål og 5,25-8,5% for erhvervlejemål. Inflationsraten er fastsat til 1%. Beregnet dagsværdi for ejendommen Charlottehaven er endvidere tillagt beregnet merværdi på ca. MDKK 81, som vil kunne opnås i forbindelse med en eventuel udstykning. Med udgangspunkt i disse beregninger er der opgjort en positiv værdiregulering på TDKK 29.424, der er indregnet i koncernens resultatopgørelse.

7 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	7.478.390	18.137.067
Tilgang i årets løb	0	793.900	9.189.491
Afgang i årets løb	0	-1.386.564	0
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>6.885.726</u>	<u>27.326.558</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	3.770.714	6.137.067
Årets afskrivninger	0	1.201.816	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.141.666	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>3.830.864</u>	<u>6.137.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>3.054.862</u>	<u>21.189.491</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	214.958
Årets afskrivninger	0	3.529
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>218.487</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.262.080</u>	<u>6.764</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2015	2014
	DKK	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	3.663.072	-15.837.887
Årets resultat	32.942.365	19.500.959
Koncerttilskud	0	0
Værdireguleringer 31. december	36.605.437	3.663.072
Regnskabsmæssig værdi 31. december	151.805.437	118.863.072

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H.S. Kryolitreprise A/S	København	10.500.000	100%	151.805.437	32.942.365

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 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	-10.309.926	-9.565.806	-10.309.926	-9.565.806
Årets resultat	-197.063	-3.041.034	-197.063	-3.041.034
Gældseftergivelse	0	2.296.914	0	2.296.914
Værdireguleringer 31. december	-10.506.989	-10.309.926	-10.506.989	-10.309.926
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	359.817	162.754	359.817	162.754
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scandiagade 19-21 ApS	København	500.000	25%	-4.223.263	-4.723.263

Scandiagade 19-21 ApS har regnskabsår 01.08 - 31.07. Indregnet andel af årets resultat for 2015 samt egenkapital pr. 31. december 2015 baseres på intern rapportering fra den associerede virksomhed.

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder DKK	Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	6.404.431	70.673.373	6.404.431	50.000.000
Tilgang i årets løb	415.161	4.274.117	415.161	0
Kostpris 31. december	6.819.592	74.947.490	6.819.592	50.000.000
Nedskrivninger 1. januar	162.753	0	162.753	0
Årets nedskrivninger	197.064	0	197.064	0
Nedskrivninger 31. december	359.817	0	359.817	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.459.775	74.947.490	6.459.775	50.000.000

Moderselskabet har ydet ansvarligt lån til datterselskabet H.S.Kryolitentreprise A/S på kr. 50.000.000.

11 Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Færdigvarer og handelsvarer	287.806	338.662	0	0
	287.806	338.662	0	0

12 Værdipapirer

Aktier og investeringsbeviser	45.551.021	34.909.602	45.551.021	34.909.602
Realkreditobligationer	75.495.845	85.825.087	75.184.519	85.455.449
Virksomhedsobligationer	73.529.318	79.165.235	8.667.138	7.195.455
Strukturerede produkter	15.095.436	13.121.184	0	0
	209.671.620	213.021.108	129.402.678	127.560.506

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	13.030.000	294.659.917	307.689.917
Årets resultat	0	38.008.586	38.008.586
Egenkapital 31. december	13.030.000	332.668.503	345.698.503

Moderselskab

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	13.030.000	294.659.917	307.689.917
Årets resultat	0	38.008.586	38.008.586
Egenkapital 31. december	13.030.000	332.668.503	345.698.503

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi 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
		13.030.000

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Immaterielle anlægsaktiver	82.723	107.136	0	0
Materielle anlægsaktiver	65.131.926	57.796.225	9.397.847	9.131.304
Realkreditobligationer	-22.303	-183.750	-21.798	-183.210
Låneomkostninger	-650.862	-29.553	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11.424	0	0	0
Realkreditlån	-12.804	-350.903	-112.388	-113.301
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-13.141.850	-11.035.400	-10.676.661	-12.837.793
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	1.413.000	4.003.000
	51.398.254	46.303.755	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	1.413.000	4.003.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0	1.413.000	4.003.000

15 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	
	2015	2014	2015	2014
	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

15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	389.805.573	349.836.773	44.919.395	47.164.638
Mellem 1 og 5 år	59.415.847	42.175.585	7.970.658	7.611.709
Langfristet del	449.221.420	392.012.358	52.890.053	54.776.347
Inden for 1 år	2.529.175	1.868.439	1.882.147	1.868.439
	451.750.595	393.880.797	54.772.200	56.644.786
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Efter 5 år	68.759.456	67.850.049	68.759.456	67.850.049
Langfristet del	68.759.456	67.850.049	68.759.456	67.850.049
Inden for 1 år	0	0	0	0
	68.759.456	67.850.049	68.759.456	67.850.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	9.021.760	8.727.699	2.105.634	2.086.361
Langfristet del	9.021.760	8.727.699	2.105.634	2.086.361
Inden for 1 år	420.536	263.127	23.500	0
	9.442.296	8.990.826	2.129.134	2.086.361
Anden gæld, rente- og valutaswap				
Mellem 1 og 5 år	0	27.872.348	0	0
Langfristet del	0	27.872.348	0	0
Øvrig kortfristet gæld	22.313.586	4.117.247	624.606	532.530
	22.313.586	31.989.595	624.606	532.530

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme	856.376.000	825.682.467	103.600.000	102.600.000
----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Der er overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution og stillet pant for egne samt associerede selskabers mellemværender med værdipapirer og likvide beholdninger.

Værdipapirer	143.050.557	152.308.737	62.781.615	66.848.135
Likvide beholdninger	9.567.789	993.374	1.840.178	1.087

Eventualforpligtelser

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.

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Dose S.A., Luxemburg

Hovedanpartshaver

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2015	2014
	DKK	DKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-26.404.538	-20.876.391
Finansielle omkostninger	36.853.538	33.003.541
Af- og nedskrivninger	1.729.960	1.167.348
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	197.064	3.041.034
Skat af årets resultat	5.094.499	6.692.115
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-29.841.226	-11.894.215
	-12.370.703	11.133.432
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	50.856	-68.859
Ændring i tilgodehavender	5.679.050	699.220
Ændring i leverandører m.v.	6.398.315	883.407
	12.128.221	1.513.768

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

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 koncern-

Regnskabspraksis

forholdet blev etableret.

Omregning af 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

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".

Regnskabspraksis

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.

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

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:

Grunde og bygninger	25-50 år
---------------------	----------

Regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

Regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendommene måles til dagsværdi.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskabspraksis

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 minus 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.

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