

---

# ***Harald Simonsens Ejendoms kontor aps***

Østbanegade 21, st. tv., DK-2100 København Ø

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2022*

---

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/05 2023

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 23/05 2023*

Torben Krag  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Ledelsesberetning**

#### ***Management's Review***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Koncernoversigt 8  
*Group Chart*

Hoved- og nøgletal 9  
*Financial Highlights*

Ledelsesberetning 11  
*Management's Review*

### **Koncern- og årsregnskab**

#### ***Consolidated and Parent Company Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 14  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 18  
*Statement of Changes in Equity*

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 20  
*Cash Flow Statement 1 January - 31 December*

Noter til årsregnskabet 22  
*Notes to the Financial Statements*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2023  
*Copenhagen, 23 May 2023*

### **Direktion** *Executive Board*

Torben Krag

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Merete Jørgensen  
formand  
*Chairman*

Eske Thorne Hald

Peter Bro Poulsen

Camilla Birte Bergsøe Simonsen

Julie Bergsøe Simonsen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for the financial year 1 January - 31 December 2022.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2022 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2022.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholder of Harald Simonsens  
Ejendoms kontor aps

### **Opinion**

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2022 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("the Financial Statements").

### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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 om denne skyldes besvigelser eller fejl.

opinion.

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 væ-

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse 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 medføre, 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.
- error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's and the Group's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- 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.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 23. maj 2023

*Hellerup, 23 May 2023*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne17120



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Harald Simonsens Ejendoms kontor aps  
Østbanegade 21, st. tv.  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 25 60 58 10  
*CVR No: 25 60 58 10*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 31. december 1975  
*Incorporated: 31 December 1975*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Merete Jørgensen, formand (*Chairman*)  
Eske Thorne Hald  
Peter Bro Poulsen  
Camilla Birte Bergsøe Simonsen  
Julie Bergsøe Simonsen

**Direktion**  
*Executive Board*

Torben Krag

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Koncernoversigt

## Group Chart

### Moderselskab

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

### Konsoliderede dattervirksomheder

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

100%

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

### Associerede virksomheder

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

## Hoved- og nøgletal

### Financial Highlights

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

Seen over a five-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:

	<b>Koncern</b>				
	<b>Group</b>				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Key figures</b>					
<b>Resultat</b>					
<b>Profit/loss</b>					
Bruttofortjeneste	-9.214	205.630	109.338	61.867	52.694
<i>Gross profit/loss</i>					
Resultat af ordinær primær drift	-48.246	170.189	76.126	-9.072	-19.333
<i>Operating profit/loss</i>					
Resultat af finansielle poster	-12.167	4.784	-423	-17.562	-22.049
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	-17.132	141.834	57.686	-14.508	-34.505
<i>Net profit/loss for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<b>Balance sheet</b>					
Balancesum	1.322.794	1.409.768	1.261.251	1.190.939	1.213.169
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	554.797	571.929	430.095	372.408	386.916
<i>Equity</i>					
<b>Pengestrømme</b>					
<b>Cash flows</b>					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet	-1.598	75.872	16.319	10.159	2.974
<i>- operating activities</i>					
- investeringsaktivitet	-1.270	7.092	-13.811	-36.852	-54.792
<i>- investing activities</i>					
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.411	-724	-10.783	-37.640	-54.726
<i>including investment in property, plant and equipment</i>					
- finansieringsaktivitet	-10.593	-80.626	-12.431	-524	-4.498
<i>- financing activities</i>					
Årets forskydning i likvider	-13.461	2.338	-9.923	-27.217	-56.316
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>					
Antal medarbejdere	61	54	55	52	45
<i>Number of employees</i>					

## Hoved- og nøgletal

### Financial Highlights

	Koncern				
	Group				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nøgletal i %</b>					
<b>Ratios</b>					
Afkastningsgrad	-3,5%	12,3%	6,5%	-0,2%	-1,6%
<i>Return on assets</i>					
Soliditetsgrad	41,9%	40,6%	34,1%	31,3%	31,9%
<i>Solvency ratio</i>					
Forrentning af egenkapital	-3,0%	28,3%	14,4%	-3,8%	-8,5%
<i>Return on equity</i>					

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### 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 2022 udviser et underskud på DKK 17.131.525, heraf værdireguleringer på DKK -71.146.000, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 554.797.382.

Ledelsen forventer, at driftsresultatet for 2023 før værdireguleringer af aktiver bliver lidt under resultatet for 2022 grundet større vedligeholdelsesomkostninger på boligejendommene samt investeringer i nyt inventar i Charlottehaven A/S.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets driftsresultat af udlejning af boligejendommene anses af ledelsen for tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med forventningerne. Charlottehaven A/S' indtægter fra Hotel, Café og Konferencer blev i årets første måneder negativt påvirket af Covid-19 nedlukningen og eftervirkningerne heraf, men nåede for året et tilfredsstillende niveau.

### Key activities

The company's main activity is to be the parent company of the group. The Group's main activity is to conduct trading and financing business, including trading in and administration as well as rental of real estate, construction business and restaurant business and related business.

### Development in the year

The income statement of the Group for 2022 shows a loss of DKK 17,131,525, of which value adjustments amount to DKK -71,146,000, and at 31 December 2022 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 554,797,382.

The management expects that the result of operation result for 2023 before value adjustment of assets will be slightly below the result in 2022 due to higher maintenance costs on the investment properties as well as investments in new equipment in Charlottehaven A/S.

### The past year and follow-up on development expectations from last year

The operating result for the year from renting of the residential properties is considered satisfactory and in line with expectations. Charlottehaven A/S' income from Hotel, Café and Conferences was negatively affected in the first months of the year by the Covid-19 shutdown and its aftermath, but reached a satisfactory level for the year.

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **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.

### **Likviditetsrisici**

Koncernens låneoptagelse er blandt andet baseret i realkreditlån, hvorpå der ikke vurderes at være likviditetsrisiko. Herudover har koncernen 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.

### **Market risks**

The Group has significant amounts tied up in investment properties. The investment properties are valued at fair value. The values in the Group's accounts are therefore significantly affected by developments in the real estate market.

Further the Group has significant amounts invested in listed securities. The uncertainty associated with this is the market fluctuations, ie the price development of the securities in question.

### **Interest rate risks**

The Group's interest-bearing net debt with variable interest rates constitutes a significant amount. Changes in interest rates can thus have an effect on earnings. The company is aware of this risk and continuously adjust the composition of the debt.

### **Liquidity risks**

The Group's borrowing is based, among other things, on mortgages, on which there is no assessment of liquidity risk. In addition, the group has private loans, which may be associated with a certain risk.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>61.931.982</b>	<b>52.046.859</b>	<b>5.273.471</b>	<b>4.810.197</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-71.146.000	153.583.000	-12.543.999	5.298.000
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit</i>		<b>-9.214.018</b>	<b>205.629.859</b>	<b>-7.270.528</b>	<b>10.108.197</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1	-28.531.623	-23.400.371	-3.989.723	-3.785.724
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-8.966.201	-5.918.143	-13.161	-16.815
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		0	-2.619.031	0	-2.619.031
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>	3	<b>-46.711.842</b>	<b>173.692.314</b>	<b>-11.273.412</b>	<b>3.686.627</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	-46.566.676	147.137.917
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Income from investments in associates</i>		2.138.762	6.565.869	2.138.762	6.565.869
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	3.566.638	8.058.171	6.001.922	9.388.881
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-17.871.915	-9.839.964	-4.732.936	-3.574.832
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-58.878.357</b>	<b>178.476.390</b>	<b>-54.432.340</b>	<b>163.204.462</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	41.746.832	-36.642.072	1.859.636	-1.933.922
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-17.131.525</b>	<b>141.834.318</b>	<b>-52.572.704</b>	<b>161.270.540</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Software		198.087	391.383	0	0
<i>Software</i>					
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>198.087</b>	<b>391.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Intangible assets</i>					
Grunde og bygninger	7	300.569.597	307.050.417	14.262.080	14.262.080
<i>Land and buildings</i>					
Investerings ejendomme	8	871.276.000	945.948.000	110.000.000	126.070.000
<i>Investment properties</i>					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.708.733	8.589.953	0	13.161
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.179.554.330</b>	<b>1.261.588.370</b>	<b>124.262.080</b>	<b>140.345.241</b>
<i>Property, plant and equipment</i>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	312.846.302	359.412.978
<i>Investments in subsidiaries</i>					
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	22.431.458	20.292.696	22.431.458	20.292.696
<i>Investments in associates</i>					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	0	0	49.911.091	107.368.687
<i>Receivables from group enterprises</i>					
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11	25.627.604	22.000.000	25.627.604	22.000.000
<i>Receivables from associates</i>					
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	7.000.000	6.000.000	7.000.000	6.000.000
<i>Other investments</i>					
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	11	0	0	106.821.879	106.821.879
<i>Other receivables</i>					
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>55.059.062</b>	<b>48.292.696</b>	<b>524.638.334</b>	<b>621.896.240</b>
<i>Fixed asset investments</i>					
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.234.811.479</b>	<b>1.310.272.449</b>	<b>648.900.414</b>	<b>762.241.481</b>
<i>Fixed assets</i>					
Varebeholdninger	12	401.008	422.980	0	0



## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Inventories</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.671.475	1.601.923	0	1.079
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.958.620	1.153.444	828.873	407.420
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		232.655	0	150.543	93.366
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	0	34.802	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	13	445.609	582.912	16.200	16.488
<b>Tilgodehavender</b> <b><i>Receivables</i></b>		<b>5.308.359</b>	<b>3.338.279</b>	<b>1.030.418</b>	<b>518.353</b>
<b>Værdipapirer</b> <b><i>Current asset investments</i></b>		<b>71.391.588</b>	<b>75.607.626</b>	<b>71.391.588</b>	<b>31.474.765</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b><i>Cash at bank and in hand</i></b>		<b>10.881.470</b>	<b>20.126.257</b>	<b>3.982.125</b>	<b>7.211.696</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b><i>Current assets</i></b>		<b>87.982.425</b>	<b>99.495.142</b>	<b>76.404.131</b>	<b>39.204.814</b>
<b>Aktiver</b> <b><i>Assets</i></b>		<b>1.322.793.904</b>	<b>1.409.767.591</b>	<b>725.304.545</b>	<b>801.446.295</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>	14	13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	197.646.302	244.212.978
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		541.767.382	558.898.907	353.937.571	359.943.599
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b>554.797.382</b>	<b>571.928.907</b>	<b>564.613.873</b>	<b>617.186.577</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	16	73.918.727	115.642.021	5.115.939	7.088.755
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		<b>73.918.727</b>	<b>115.642.021</b>	<b>5.115.939</b>	<b>7.088.755</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinated loan capital</i>		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		551.996.542	562.241.551	41.084.095	42.722.915
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		9.965.229	9.545.709	1.955.830	1.886.738
Anden gæld <i>Other payables</i>		34.959.175	53.459.175	34.959.175	53.459.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Long-term debt</i>	17	<b>671.920.946</b>	<b>700.246.435</b>	<b>152.999.100</b>	<b>173.068.828</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	17	10.517.516	10.436.138	1.600.000	1.600.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	17	930.696	881.482	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.184.912	3.050.783	237.958	466.004
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	0	1.191.189
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	36.519	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	17	3.728.067	4.416.397	182.450	322.896
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	18	3.795.658	3.128.909	555.225	522.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>22.156.849</b>	<b>21.950.228</b>	<b>2.575.633</b>	<b>4.102.135</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>694.077.795</b>	<b>722.196.663</b>	<b>155.574.733</b>	<b>177.170.963</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>1.322.793.904</b>	<b>1.409.767.591</b>	<b>725.304.545</b>	<b>801.446.295</b>
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	21				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	22				
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	23				

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

#### Koncern Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2022</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	0	558.898.907	571.928.907
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-17.131.525	-17.131.525
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>541.767.382</b>	<b>554.797.382</b>

#### Koncern Group

<b>2021</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	0	417.064.589	430.094.589
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	141.834.318	141.834.318
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>558.898.907</b>	<b>571.928.907</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

### Moderselskab Parent Company

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2022</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	244.212.978	359.943.599	617.186.577
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-46.566.676	-6.006.028	-52.572.704
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>197.646.302</b>	<b>353.937.571</b>	<b>564.613.873</b>

### Moderselskab Parent Company

<b>2021</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	97.075.061	345.810.976	455.916.037
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	147.137.917	14.132.623	161.270.540
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>244.212.978</b>	<b>359.943.599</b>	<b>617.186.577</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-17.131.525	141.834.318
Reguleringer <i>Adjustments</i>	19	49.289.116	-115.806.861
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	20	-19.239.585	50.592.343
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i></b>		<b>12.918.006</b>	<b>76.619.800</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		3.172.053	8.139.574
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-17.442.809	-9.410.860
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <b><i>Cash flows from ordinary activities</i></b>		<b>-1.352.750</b>	<b>75.348.514</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		-245.636	523.424
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>-1.598.386</b>	<b>75.871.938</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-1.410.868	-723.768
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. <i>Fixed asset investments made etc</i>		-4.627.604	-2.500.000
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>		4.768.769	9.316.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. <i>Sale of fixed asset investments etc</i>		0	1.000.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>-1.269.703</b>	<b>7.092.232</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-10.592.736	-10.626.495
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt <i>Repayment of other long-term debt</i>		0	-70.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>-10.592.736</b>	<b>-80.626.495</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

### Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Ændring i likvider</b> <i>Change in cash and cash equivalents</i>		<b>-13.460.825</b>	<b>2.337.675</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		95.733.883	93.396.208
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>82.273.058</b>	<b>95.733.883</b>
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		10.881.470	20.126.257
Værdipapirer <i>Current asset investments</i>		71.391.588	75.607.626
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>82.273.058</b>	<b>95.733.883</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
<i>Staff expenses</i>				
Lønninger	27.407.564	22.624.509	3.907.962	3.709.033
<i>Wages and salaries</i>				
Pensioner	407.476	241.726	0	0
<i>Pensions</i>				
Andre omkostninger til social sikring	716.583	534.136	81.761	76.691
<i>Other social security expenses</i>				
	<b>28.531.623</b>	<b>23.400.371</b>	<b>3.989.723</b>	<b>3.785.724</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>2.424.210</b>	<b>2.424.210</b>	<b>2.214.071</b>	<b>2.214.071</b>
<i>Including remuneration to the Executive Board and Board of Directors</i>				
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<i>Average number of employees</i>				



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
<i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	193.296	193.296	0	0
<i>Amortisation of intangible assets</i>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.772.905	5.724.847	13.161	16.815
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>				
	<b>8.966.201</b>	<b>5.918.143</b>	<b>13.161</b>	<b>16.815</b>

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3 Særlige poster</b>				
<i>Special items</i>				
I posten "Bruttofortjeneste" indgår andre driftsindtægter, som indeholder kompensationer i forbindelse med Covid-19's hjælpepakker.				
<i>The Item "Gross Profit includes other operation income, which includes compensation relating to Covid-19 help packages.</i>				
Covid-19 - Kompensation løn og gager	0	966.439	0	0
<i>Covid-19 - Compensation salaries</i>				
Covid-19 - Kompensation faste omkostninger	0	4.708.864	0	0
<i>Covid-19 - Compensation fixed expenses</i>				
	<b>0</b>	<b>5.675.303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
<i>Financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.151.525	4.485.229
<i>Interest received from group enterprises</i>				
Renteindtægter associerede virksomheder	227.604	226.145	227.604	226.145
<i>Interest received from associates</i>				
Andre finansielle indtægter	3.339.034	7.832.026	1.622.793	4.677.507
<i>Other financial income</i>				
	<b>3.566.638</b>	<b>8.058.171</b>	<b>6.001.922</b>	<b>9.388.881</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	0	162.847	0	0
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	-41.735.809	36.477.446	-1.854.545	1.932.143
<i>Deferred tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.023	1.779	-5.091	1.779
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
	<b>-41.746.832</b>	<b>36.642.072</b>	<b>-1.859.636</b>	<b>1.933.922</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

#### Intangible assets

#### Koncern

##### Group

	Software
	Software
	DKK
Kostpris 1. januar	1.533.377
<i>Cost at 1 January</i>	
Tilgang i årets løb	0
<i>Additions for the year</i>	
Kostpris 31. december	1.533.377
<i>Cost at 31 December</i>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.141.994
<i>Impairment losses and amortisation at 1 January</i>	
Årets afskrivninger	193.296
<i>Amortisation for the year</i>	
Ned- og afskrivninger 31. december	1.335.290
<i>Impairment losses and amortisation at 31 December</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>198.087</b>
<b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Materielle anlægsaktiver

#### Property, plant and equipment

#### Koncern Group

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	216.056.080	20.685.311
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	1.410.867
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	155.846.000	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>371.902.080</u>	<u>22.096.178</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	64.851.663	12.095.358
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	6.480.820	2.292.087
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>71.332.483</u>	<u>14.387.445</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>300.569.597</u></b>	<b><u>7.708.733</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

##### Property, plant and equipment (continued)

##### Moderselskab

##### Parent Company

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	14.262.080	309.324	14.571.404
Cost 31. december <i>Cost at 31 December</i>	14.262.080	309.324	14.571.404
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	0	296.163	296.163
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	13.161	13.161
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	0	309.324	309.324
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>14.262.080</b>	<b>0</b>	<b>14.262.080</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger <i>Revaluation less amortisation, depreciation and impairment losses</i>	0	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b> <b><i>Carrying amount at 31 December before revaluations</i></b>	<b>14.262.080</b>	<b>0</b>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	<b>Koncern</b> <b>Group</b>	<b>Moderselskab</b> <b>Parent Company</b>
	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	637.095.138	64.172.045
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-715.346	-715.346
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	-215.612.284	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>420.767.508</u>	<u>63.456.699</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	464.698.862	61.897.955
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-71.145.999	-12.543.999
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-2.810.655	-2.810.655
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	59.766.284	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>450.508.492</u>	<u>46.543.301</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>871.276.000</u></b>	<b><u>110.000.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

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

*Investment properties are measured at fair value and includes the properties Charlottet haven in Copenhagen and Allerød Have in Allerød. The fair value is calculated using recognized valuation techniques (DCF-model).*

*In the parent company the investment properties includes Allerød Have in Allerød.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value*

Dagsværdien for Charlottøhaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*The fair value of Charlottøhaven has been calculated based on the following assumptions:*

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien for ejendommen Charlottøhaven, København er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: <i>The fair value of Charlottøhaven, Copenhagen investment properties amounts to</i>	761.276.000	819.767.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	-58.602.000	108.518.000
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Terminalperiode, dagsværdi <i>Terminal period</i>	560.490.000	626.611.877
Afkastkrav - Boligdelen <i>Required rate of return housing</i>	3,38%	2,75%
Afkastkrav - Erhvervsdelen <i>Required rate of return business</i>	3,82%	3,50%
Inflationsrate <i>Inflation rate</i>	3,00%	2,00%

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

*The fair value of Allerød Have, Allerød has been calculated based on the following assumptions:*

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	110.000.000	122.544.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	-12.544.000	4.092.000
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Terminalperiode, dagsværdi <i>Terminal period</i>	75.620.000	87.447.012
Afkastkrav <i>Required rate of return</i>	3,94%	3,5%
Inflationsrate <i>Inflation rate</i>	3,00%	2,00%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

De indregnede dagsværdier er følsomme overfor udsving i især afkastkravene.

*The fair valued recognized are sensitive to changes particularly in the required rate of return.'*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties  
recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i	-0,25 %	Basis	0,25 %
<i>Changes in</i>	<i>-0.25 %</i>	<i>Base</i>	<i>0.25 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	-0,25	0,00	0,25
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	939.897.000	871.276.000	813.860.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	68.621.000	0	-57.416.000
<i>Change in fair value</i>			

#### Moderselskab

*Parent Company*

#### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

*Investments in subsidiaries*

	2022	2021
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	115.200.000	115.200.000
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	115.200.000	115.200.000
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	244.212.978	97.075.061
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets resultat	-46.566.676	147.137.917
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	197.646.302	244.212.978
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>312.846.302</b>	<b>359.412.978</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

##### Investments in subsidiaries (continued)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:  
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
H.S. Kryolitentreprise A/S	København	10.500.000	100%	312.846.302	-46.566.676

#### 10 Kapitalandele i associerede virksomheder

##### Investments in associates

	Koncern <i>Group</i>		Moderselskab <i>Parent Company</i>	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	10.145.524	3.579.655	10.145.524	3.579.655
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	2.138.762	6.565.869	2.138.762	6.565.869
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	12.284.286	10.145.524	12.284.286	10.145.524
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>22.431.458</b>	<b>20.292.696</b>	<b>22.431.458</b>	<b>20.292.696</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:  
*Investments in associates are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Sydhavnsgade 18 ApS	København	500.000	25%	89.725.836	8.555.049

### 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver *Other fixed asset investments*

	Koncern <i>Group</i>		Moderselskab <i>Parent Company</i>			
	<i>Receivables from associates</i>	<i>Other investments</i>	<i>Receivables from group enterprises</i>	<i>Receivables from associates</i>	<i>Other investments</i>	<i>Other receivables</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	22.000.000	6.000.000	107.368.687	22.000.000	6.000.000	106.821.879
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	3.627.604	1.000.000	0	3.627.604	1.000.000	0
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0	0	-57.457.596	0	0	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	25.627.604	7.000.000	49.911.091	25.627.604	7.000.000	106.821.879
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>25.627.604</b>	<b>7.000.000</b>	<b>49.911.091</b>	<b>25.627.604</b>	<b>7.000.000</b>	<b>106.821.879</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12 Varebeholdninger</b>				
<i>Inventories</i>				
Færdigvarer og handelsvarer	401.008	422.980	0	0
<i>Raw materials and consumables</i>				
	<b>401.008</b>	<b>422.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13 Periodeafgrænsningsposter

#### *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.  
*Prepayments consist of prepaid expenses relating to subsequent years.*

### 14 Egenkapital

#### *Equity*

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.  
*There have been no changes in the share capital during the last 5 years.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>15 Resultatdisponering</b>				
<i>Proposed distribution of profit</i>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-46.566.676	147.137.917
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>				
Overført resultat	-17.131.525	141.834.318	-6.006.028	14.132.623
<i>Retained earnings</i>				
	<b>-17.131.525</b>	<b>141.834.318</b>	<b>-52.572.704</b>	<b>161.270.540</b>
<b>16 Hensættelse til udskudt skat</b>				
<i>Provision for deferred tax</i>				
Immaterielle anlægsaktiver	43.579	86.104	0	0
<i>Intangible assets</i>				
Materielle anlægsaktiver	106.779.778	128.847.055	8.969.384	13.839.311
<i>Property, plant and equipment</i>				
Tilgodehavender	110.000	0	0	0
<i>Realkreditobligationer</i>				
Låneomkostninger	-69.025	-70.028	0	0
<i>Amortization</i>				
Realkreditlån	-21.326.396	-1.359.328	966.278	82.106
<i>Realkreditlån</i>				
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-11.619.209	-11.861.782	-4.819.723	-6.832.662
<i>Tax loss carry-forward</i>				
	<b>73.918.727</b>	<b>115.642.021</b>	<b>5.115.939</b>	<b>7.088.755</b>

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

*Deferred tax has been provided at 22% corresponding to the expected current tax rate.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 17 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
<b>Subordinated loan capital</b>				
Efter 5 år	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
<i>After 5 years</i>				
Langfristet del	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	0	0	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
<b>Mortgage loans</b>				
Efter 5 år	510.171.096	520.774.408	34.684.095	36.322.915
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	41.825.446	41.467.143	6.400.000	6.400.000
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	551.996.542	562.241.551	41.084.095	42.722.915
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	10.517.516	10.436.138	1.600.000	1.600.000
<i>Within 1 year</i>				
	<b>562.514.058</b>	<b>572.677.689</b>	<b>42.684.095</b>	<b>44.322.915</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

*Long-term debt (continued)*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
<i>Prepayments received from customers</i>				
Mellem 1 og 5 år	9.965.229	9.545.709	1.955.830	1.886.738
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	9.965.229	9.545.709	1.955.830	1.886.738
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	930.696	881.482	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>10.895.925</b>	<b>10.427.191</b>	<b>1.955.830</b>	<b>1.886.738</b>
<b>Anden gæld</b>				
<i>Other payables</i>				
Efter 5 år	34.959.175	53.459.175	34.959.175	53.459.175
<i>After 5 years</i>				
Langfristet del	34.959.175	53.459.175	34.959.175	53.459.175
<i>Long-term part</i>				
Øvrig kortfristet gæld	3.728.067	4.416.397	182.450	322.896
<i>Other short-term payables</i>				
	<b>38.687.242</b>	<b>57.875.572</b>	<b>35.141.625</b>	<b>53.782.071</b>

#### 18 Periodeafgrænsningsposter

*Deferred income*

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtagne indbetalinger af hovedsageligt husleje vedrørende efterfølgende år.

*Prepayments and accrued income relate to received payments of mainly rent relating to subsequent years.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern Group	
	2022	2021
	DKK	DKK
<b>19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b> <i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	-3.566.638	-8.058.171
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	17.871.915	9.839.964
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation and impairment losses, including losses and gains on sales</i>	78.869.433	-147.664.857
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Income from investments in associates</i>	-2.138.762	-6.565.869
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	-41.746.832	36.642.072
	<b>49.289.116</b>	<b>-115.806.861</b>
<b>20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> <i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i varebeholdninger <i>Change in inventories</i>	21.972	-91.080
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	-1.342.842	317.996
Ændring i leverandører m.v. <i>Change in trade payables, etc</i>	-17.918.715	50.365.427
	<b>-19.239.585</b>	<b>50.592.343</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>				

### Pant og sikkerhedsstillelse

#### Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investerings ejendomme samt grunde og bygninger	1.171.845.597	1.252.998.417	124.262.080	140.332.080
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>				

### Eventualforpligtelser

#### Contingent liabilities

Leasingforpligtelser	174.000	0	174.000	0
<i>Lease obligation</i>				

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution for associeret selskabs mellemværender med banken.

*The company has toward the Bank issued guarantees for the associated company's debt to the bank.*

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

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. Corporation tax is shown in the annual report for the respective companies in the joint taxation. The Group's companies are also jointly and severally liable for Danish withholding taxes as dividend tax. Any subsequent corrections to corporation taxes and withholding taxes may result in the company's liability constitution a larger amount.*

Selskabet har forpligtet sig til at investere yderligere i alt DKK 3 mio. i Nordic Secondary Fund I P/S. Selskabet har pr. 31. december 2022 investeret i alt DKK 7,0, som er indregnet i årsrapporten 2022. Investeringen er bundet i yderligere 8 år fra 31. december 2022, og kan ikke tilbagebetales før tid.

*The company has committed to invest additional DKK 3 mio in Nordic Secondary Fund I P/S. At 31 December 2022 the company has invested total DKK 7.0 mio., which is capitalized in the annual report. The investment has been tied up for 8 years from 31 December 2022 and cannot be repaid before.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 22 Nærtstående parter

*Related parties*

#### Grundlag

*Basis*

---

#### Bestemmende indflydelse

*Controlling interest*

The Charlotte Bergsøe Simonsen and Finn Harald Simonsen Foundation, Liechtenstein

Hovedanpartshaver  
*Hovedanpartshaver*

#### Transaktioner

*Transactions*

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

*The Company has chosen only to disclose transactions which have not been made on an arm's length basis in accordance with section 98(c)(7) of the Danish Financial Statements Act.*

Alle transaktioner med nærtstående er foretaget på normale markedsmæssige vilkår.

*All transactions with related parties are carried out on normal market terms.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2022 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 2022 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 regnskabs-

The Annual Report of Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2022 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

post 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.

#### Omregning af fremmed valuta

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

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

#### Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Harald Simonsens Ejendoms kontor aps, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

#### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

## Income Statement

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Bruttoresultat

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### 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.

Offentlige tilskud f.eks. hjælpepakker, indregnes når det er rimeligt sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtaget tilskuddet, og det er rimeligt sikkert, at virksomheden vil modtage tilskuddet. Tilskuddet indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det vedrører eller straks, hvis tilskuddet ikke er betinget af afholdelse af fremtidige omkostninger eller investeringer. Offentlige tilskud indregnes som andre driftsindtægter eller i balancen, såfremt tilskuddet er givet til investering i et aktiv.

#### Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, other operating income, expenses for raw materials and consumables and other external expenses.

#### Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Group, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Government grants, such as economic stimulus package, are recognised when it is reasonably certain that the company complies with the conditions for receiving the grant, and it is reasonably certain that the company will receive the grant. The grant is systematically recognised in the income statement over the periode to which it relates or immediately if the grant is not conditional upon incurrence of future costs or investments. Government grants are recognised as other operation income, or in the balance sheet, if

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 aconto-skatteordningen.

#### 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.

the grant is investment in an asset.

#### Income from investments in subsidiaries and associates

The items "Income from investments in subsidiaries" and "Income from investments in associates" in the income statement include the proportionate share of the profit for the year.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the onaccount taxation scheme.

#### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## Balance Sheet

#### Intangible assets

Software is measured at cost less accumulated depreciation or at its recoverable amount. Software is depreciated over 5 years.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 investerings-ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

#### Investment properties and other property, plant and equipment

##### *Investment properties*

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

##### *Other property, plant and equipment*

Other property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Buildings	25-50 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	5 years

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Investments in subsidiaries and associates

Investments in subsidiaries and associates are recognised and measured under the equity method.

The items "Investments in subsidiaries" and "Investments in associates" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

interne 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der ikke handles på et aktivt marked, og som måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

The total net revaluation of investments in subsidiaries and associates is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries and the associates.

Subsidiaries and associates with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

#### Fixed asset investments

Fixed asset investments, which consist of not listed bonds, which are not traded in an active market, and are measured at the lower of cost and recoverable amount.

Investments which are not traded in an active market are measured at the lower of cost and recoverable amount.

#### Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of subordinated loan capital of associated companies as well as receivables from group companies and associated companies.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Varebeholdninger

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende andre eksterne omkostninger.

#### Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt mar-ked, måles til kostpris eller en lavere genindvindings-værdi.

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabs-året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Inventories

Inventories are measured at the lower of cost under the FIFO method and net realisable value.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning other external expenses.

#### Current asset investments

Current asset investments, which consist of listed bonds and shares, are measured at their fair values at the balance sheet date. Fair value is determined on the basis of the latest quoted market price.

Investments which are not traded in an active market are measured at the lower of cost and re-coverable amount.

#### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

#### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

### Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

#### Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

*Return on assets*

Soliditetsgrad

*Solvency ratio*

#### Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

#### Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

#### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand" and "Current asset investments". "Current asset investments" consist of short-term securities with an insignificant risk of value changes that can readily be turned into cash.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

## Financial Highlights

### Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Forrentning af egenkapital

*Return on equity*

Ordinært resultat efter skat x 100  
Gennemsnitlig egenkapital

*Net profit for the year x 100*  
*Average equity*