

---

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

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/05 2020

Torben Krag  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2020

## Direktion

Torben Krag

## Bestyrelse

Merete Jørgensen  
formand

Finn Harald Simonsen

Peter Bro Poulsen

Camilla Birte Bergsøe Simonsen

Julie Bergsøe Simonsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 11. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

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

# Koncernoversigt

## Moderselskab

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

## Konsoliderede dattervirksomheder

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

100%

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

## Associerede virksomheder

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



# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	61.867	52.694	49.287	91.556	77.548
Resultat af ordinær primær drift	-9.072	-19.333	25.638	57.242	53.396
Resultat af finansielle poster	-17.562	-22.049	-1.078	10.761	-10.646
Årets resultat	-14.508	-34.505	20.562	55.160	38.009
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.190.939	1.213.169	1.258.580	1.233.458	1.199.641
Egenkapital	372.408	386.916	421.421	400.858	345.699
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	5.526	2.974	21.396	19.501	28.829
- investeringsaktivitet	-36.852	-54.792	-67.151	-50.238	-17.868
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-37.640	-54.726	-49.094	-49.508	-11.323
- finansieringsaktivitet	-524	-4.498	2.093	-18.275	47.562
Årets forskydning i likvider	-31.849	-56.316	-43.662	-49.012	58.523
Antal medarbejdere	52	45	45	49	47
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-0,2%	-1,6%	2,0%	4,6%	4,5%
Soliditetsgrad	31,3%	31,9%	33,5%	32,5%	28,8%
Forrentning af egenkapital	-3,8%	-8,5%	5,0%	14,8%	11,6%

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendomskontor aps for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året og forventning til det kommende år

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 14.507.820, heraf værdireguleringer på DKK 9.078.000, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 372.408.303.

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

Vedrørende forventet driftsresultatet for 2020 henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet

Det nyopførte hoteltårn "Charlottetårnet" på Hjørninggade 35, indeholdende 37 hotellejligheder, er ibrugtaget den 1. februar 2020.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### Markedsrisici

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

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

### Renterisici

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

# Ledelsesberetning

## *Likviditetsrisici*

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

## **Begivenheder efter balancedagen**

Vedrørende Covid-19's indflydelse på koncernens indtjening henvises til note 1 i regnskabet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>52.789.115</b>	<b>47.923.571</b>	<b>4.843.219</b>	<b>3.411.078</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		9.078.000	4.770.176	464.000	622.176
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>61.867.115</b>	<b>52.693.747</b>	<b>5.307.219</b>	<b>4.033.254</b>
Personaleomkostninger	2	-25.015.825	-23.123.484	-3.785.448	-3.730.819
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-38.746.390	-48.902.986	-16.815	-16.815
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.895.100</b>	<b>-19.332.723</b>	<b>1.504.956</b>	<b>285.620</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-18.618.775	-34.277.675
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.342.609	1.841.510	2.342.609	1.841.510
Finansielle indtægter	4	16.695.496	32.553.715	15.380.415	33.692.547
Finansielle omkostninger		-36.599.683	-56.443.747	-10.219.107	-36.700.277
<b>Resultat før skat</b>		<b>-19.456.678</b>	<b>-41.381.245</b>	<b>-9.609.902</b>	<b>-35.158.275</b>
Skat af årets resultat	5	4.948.858	6.876.730	-1.386.693	653.760
<b>Årets resultat</b>		<b>-14.507.820</b>	<b>-34.504.515</b>	<b>-10.996.595</b>	<b>-34.504.515</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Software		745.584	99.749	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>745.584</b>	<b>99.749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	7	156.226.859	159.738.080	12.262.080	12.262.080
Investeringsjendomme	8	770.875.000	761.797.000	114.632.000	114.168.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	2.574.977	2.115.194	46.791	63.606
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	118.351.538	116.324.987	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.048.028.374</b>	<b>1.039.975.261</b>	<b>126.940.871</b>	<b>126.493.686</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	156.949.773	175.568.547
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	7.489.875	5.147.266	7.489.875	5.147.266
Tilgodehaven-der hos tilknyttede virksomheder	11	0	0	126.838.981	140.526.534
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11	23.500.000	25.013.095	23.500.000	25.013.095
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	11	0	0	101.667.808	50.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>30.989.875</b>	<b>30.160.361</b>	<b>416.446.437</b>	<b>396.255.442</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.079.763.833</b>	<b>1.070.235.371</b>	<b>543.387.308</b>	<b>522.749.128</b>
Varebeholdninger	12	420.417	391.866	0	0

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.297.538	2.530.278	460	31.405
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.002.103
Andre tilgodehavender		4.163.615	4.030.678	204.376	393.802
Selskabsskat		423.462	405.796	423.462	405.796
Periodeafgrænsningsposter	13	551.515	406.565	16.469	17.262
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.436.130</b>	<b>7.373.317</b>	<b>644.767</b>	<b>2.850.368</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>97.519.207</b>	<b>120.076.026</b>	<b>33.045.502</b>	<b>56.974.774</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.799.395</b>	<b>15.091.960</b>	<b>806.481</b>	<b>6.106.176</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>111.175.149</b>	<b>142.933.169</b>	<b>34.496.750</b>	<b>65.931.318</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.190.938.982</b>	<b>1.213.168.540</b>	<b>577.884.058</b>	<b>588.680.446</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	41.749.772	60.368.547
Overført resultat		359.378.303	373.886.123	321.139.756	313.517.576
<b>Egenkapital</b>	14	<b>372.408.303</b>	<b>386.916.123</b>	<b>375.919.528</b>	<b>386.916.123</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	55.457.444	60.428.060	2.188.860	823.925
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>55.457.444</b>	<b>60.428.060</b>	<b>2.188.860</b>	<b>823.925</b>
Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		582.415.842	422.706.697	49.347.691	48.476.679
Valutalån		0	163.175.636	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.640.102	9.364.262	2.133.138	2.027.264
Anden gæld		304.227	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>737.360.171</b>	<b>740.246.595</b>	<b>196.480.829</b>	<b>195.503.943</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	10.445.382	9.518.147	1.554.140	1.272.030
Kreditinstitutter i øvrigt	17	2.015.465	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17	747.732	609.817	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.113.257	6.088.814	304.741	267.916
Anden gæld	17	3.239.064	5.988.534	907.020	3.348.451
Periodeafgrænsningsposter	18	3.152.164	3.372.450	528.940	548.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.713.064</b>	<b>25.577.762</b>	<b>3.294.841</b>	<b>5.436.455</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>763.073.235</b>	<b>765.824.357</b>	<b>199.775.670</b>	<b>200.940.398</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.190.938.982</b>	<b>1.213.168.540</b>	<b>577.884.058</b>	<b>588.680.446</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Resultatdisponering	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Anvendt regnskabspraksis	23				



# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	373.886.123	386.916.123
Årets resultat	0	0	-14.507.820	-14.507.820
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>359.378.303</b>	<b>372.408.303</b>

## Koncern

<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	0	408.390.638	421.420.638
Årets resultat	0	0	-34.504.515	-34.504.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>0</b>	<b>373.886.123</b>	<b>386.916.123</b>

## Moderselskab

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	60.368.547	313.517.576	386.916.123
Årets resultat	0	-18.618.775	7.622.180	-10.996.595
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>41.749.772</b>	<b>321.139.756</b>	<b>375.919.528</b>

## Moderselskab

<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar	13.030.000	94.646.222	313.744.416	421.420.638
Årets resultat	0	-34.277.675	-226.840	-34.504.515
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.030.000</b>	<b>60.368.547</b>	<b>313.517.576</b>	<b>386.916.123</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		-14.507.820	-34.504.515
Reguleringer	19	42.278.610	59.304.602
Ændring i driftskapital	20	-2.481.437	2.540.302
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>25.289.353</b>	<b>27.340.389</b>
Renteindbetalinger og lignende		12.243.074	31.880.318
Renteudbetalinger og lignende		-31.966.857	-55.770.350
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>5.565.570</b>	<b>3.450.357</b>
Betalt selskabsskat		-39.422	-476.023
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.526.148</b>	<b>2.974.334</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-724.671	-67.200
Køb af materielle anlægsaktiver		-37.640.164	-54.726.389
Udlån		1.513.093	1.938
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-36.851.742</b>	<b>-54.791.651</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		160.636.381	-6.395.173
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-161.160.171	2.473.797
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-577.117
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-523.790</b>	<b>-4.498.493</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-31.849.384</b>	<b>-56.315.810</b>
Likvider 1. januar		135.167.986	191.483.796
<b>Likvider 31. december</b>		<b>103.318.602</b>	<b>135.167.986</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.799.395	15.091.960
Værdipapirer		97.519.207	120.076.026
<b>Likvider 31. december</b>		<b>103.318.602</b>	<b>135.167.986</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Koncernen herunder moderselskabet er på nuværende tidspunkt påvirket af Covid-19 på værdien af værdipapirbeholdningen og hvorvidt Covid-19 får negativ indflydelse på ejendomsværdierne kan endnu ikke forudsiges. Herudover vil koncernens indtjening fra aktiviteterne i Charlottøehaven A/S blive kraftigt negativt påvirket. Som følge heraf vil koncernens driftsresultat for 2020 blive lavere end i 2019. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten, men påvirkningen vil ikke ændre på koncernens forudsætning om fortsat drift.

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	24.271.806	22.464.066	3.723.959	3.675.882
Pensioner	258.842	165.555	0	0
Andre omkostninger til social sikring	485.177	493.863	61.489	54.937
	<b>25.015.825</b>	<b>23.123.484</b>	<b>3.785.448</b>	<b>3.730.819</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

## 3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	78.836	127.644	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.496.890	3.517.167	16.815	16.815
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	34.170.664	45.258.175	0	0
	<b>38.746.390</b>	<b>48.902.986</b>	<b>16.815</b>	<b>16.815</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	5.719.069	4.414.751
Renteindtægter associerede virksomheder	239.937	248.062	239.937	248.062
Andre finansielle indtægter	16.455.559	32.305.653	9.421.409	29.029.734
	<b>16.695.496</b>	<b>32.553.715</b>	<b>15.380.415</b>	<b>33.692.547</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-4.970.616	-6.892.165	1.364.935	-669.195
Regulering af skat vedrørende tidligere år	21.758	15.435	21.758	15.435
	<b>-4.948.858</b>	<b>-6.876.730</b>	<b>1.386.693</b>	<b>-653.760</b>

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Software DKK
Kostpris 1. januar	784.017
Tilgang i årets løb	721.171
Kostpris 31. december	1.505.188
Ned- og afskrivninger 1. januar	684.268
Årets afskrivninger	78.836
Overførsler i årets løb	-3.500
Ned- og afskrivninger 31. december	759.604
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>745.584</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	216.056.080	8.924.146	178.220.229
Tilgang i årets løb	0	1.448.952	36.197.215
Kostpris 31. december	<u>216.056.080</u>	<u>10.373.098</u>	<u>214.417.444</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	56.318.000	6.808.952	61.895.242
Årets nedskrivninger	0	0	34.170.664
Årets afskrivninger	<u>3.511.221</u>	<u>989.169</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>59.829.221</u>	<u>7.798.121</u>	<u>96.065.906</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>156.226.859</u></b>	<b><u>2.574.977</u></b>	<b><u>118.351.538</u></b>

### Moderselskab

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	<u>14.262.080</u>	<u>309.324</u>	<u>14.571.404</u>
Kostpris 31. december	<u>14.262.080</u>	<u>309.324</u>	<u>14.571.404</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.000.000	245.718	2.245.718
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>16.815</u>	<u>16.815</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>262.533</u>	<u>2.262.533</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.262.080</u></b>	<b><u>46.791</u></b>	<b><u>12.308.871</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	425.498.796	68.187.607
Kostpris 31. december	425.498.796	68.187.607
Værdireguleringer 1. januar	336.298.204	45.980.393
Årets værdireguleringer	9.078.000	464.000
Værdireguleringer 31. december	345.376.204	46.444.393
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>770.875.000</b>	<b>114.632.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	<u>Koncern</u>	
	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien for ejendommen Charlottet haven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:	656.132.000	647.628.883
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	563.496.763	538.384.572
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav - Boligdelen	3,50%	3,50%
Afkastkrav - Erhvervsdelen	4,51%	4,75%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	Koncern	
	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	105.573.000	105.208.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	90.571.847	88.747.413
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav	4,00%	4,35%

## 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Morderselskab	
	2019	2018
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	115.200.000	115.200.000
Kostpris 31. december	115.200.000	115.200.000
Værdireguleringer 1. januar	60.368.548	94.646.222
Årets resultat	-18.618.775	-34.277.675
Værdireguleringer 31. december	41.749.773	60.368.547
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>156.949.773</b>	<b>175.568.547</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H.S. Kryolitentreprise A/S	København	10.500.000	100%	156.949.772	-18.618.775

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Kostpris 31. december	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Værdireguleringer 1. januar	-4.999.906	-6.841.416	-4.999.906	-6.841.416
Årets resultat	2.342.609	1.841.510	2.342.609	1.841.510
Værdireguleringer 31. december	-2.657.297	-4.999.906	-2.657.297	-4.999.906
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.489.875</b>	<b>5.147.266</b>	<b>7.489.875</b>	<b>5.147.266</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sydhavnsgade 18 ApS	København	500.000	25%	29.959.501	9.370.434



## Noter til årsregnskabet

### 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgodehaven- der hos associe- rede virksomhe- der DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehaven- der hos associe- rede virksomhe- der DKK	Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	25.013.095	140.526.534	25.013.095	50.000.000
Tilgang i årets løb	0	0	0	51.667.808
Afgang i årets løb	-1.513.095	-13.687.553	-1.513.095	0
Kostpris 31. december	<u>23.500.000</u>	<u>126.838.981</u>	<u>23.500.000</u>	<u>101.667.808</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.500.000</u></b>	<b><u>126.838.981</u></b>	<b><u>23.500.000</u></b>	<b><u>101.667.808</u></b>

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>12 Varebeholdninger</b>				
Færdigvarer og handelsvarer	<u>420.417</u>	<u>391.866</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>420.417</u></b>	<b><u>391.866</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

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

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>15 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-18.618.775	-34.277.675
Overført resultat	-14.507.820	-34.504.515	7.622.180	-226.840
	<u><b>-14.507.820</b></u>	<u><b>-34.504.515</b></u>	<u><b>-10.996.595</b></u>	<u><b>-34.504.515</b></u>

## 16 Hensættelse til udskudt skat

Immaterielle anlægsaktiver	164.028	21.945	0	0
Materielle anlægsaktiver	67.268.471	69.356.292	9.964.599	9.833.996
Låneomkostninger	-72.045	-15.128	0	0
Realkreditlån	559.770	2.294.810	-349.343	-382.622
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-12.462.780	-11.229.859	-7.426.396	-8.627.449
	<u><b>55.457.444</b></u>	<u><b>60.428.060</b></u>	<u><b>2.188.860</b></u>	<u><b>823.925</b></u>

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

# Noter til årsregnskabet

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital, selskabsdeltagere og ledelse</b>				
Efter 5 år	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Langfristet del	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>75.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	540.796.710	382.401.051	43.024.010	43.090.650
Mellem 1 og 5 år	41.619.132	40.305.646	6.323.681	5.386.029
Langfristet del	582.415.842	422.706.697	49.347.691	48.476.679
Inden for 1 år	10.445.382	9.518.147	1.554.140	1.272.030
	<b>592.861.224</b>	<b>432.224.844</b>	<b>50.901.831</b>	<b>49.748.709</b>
<b>Valutalån</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	163.175.636	0	0
Langfristet del	0	163.175.636	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.015.465	0	0	0
	<b>2.015.465</b>	<b>163.175.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>				
Efter 5 år	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
Langfristet del	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	9.640.102	9.364.262	2.133.138	2.027.264
Langfristet del	9.640.102	9.364.262	2.133.138	2.027.264
Inden for 1 år	747.732	609.817	0	0
	<b>10.387.834</b>	<b>9.974.079</b>	<b>2.133.138</b>	<b>2.027.264</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	304.227	0	0	0
Langfristet del	304.227	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	3.239.064	5.988.534	907.020	3.348.451
	<b>3.543.291</b>	<b>5.988.534</b>	<b>907.020</b>	<b>3.348.451</b>

### 18 Periodeafgrænsningsposter

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

### 19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK
Finansielle indtægter	-16.695.496	-32.553.715
Finansielle omkostninger	36.599.683	56.443.747
Af- og nedskrivninger	29.665.890	44.132.810
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.342.609	-1.841.510
Skat af årets resultat	-4.948.858	-6.876.730
	<b>42.278.610</b>	<b>59.304.602</b>

## Noter til årsregnskabet

### 20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger  
Ændring i tilgodehavender  
Ændring i leverandører m.v.

Koncern	
2019	2018
DKK	DKK
-28.551	-102.471
-225.554	2.104.101
-2.227.332	538.672
<b>-2.481.437</b>	<b>2.540.302</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme samt grunde og bygninger	905.670.000	900.313.000	105.573.000	105.208.000
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Værdipapirer og likvider	69.254.697	75.005.390	4.780.992	11.230.741
Likvide beholdninger	2.487.155	2.351.872	0	20.425

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet selvskyldnerkaution for associerede selskabs mellemværender.

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

### 22 Nærtstående parter

#### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Dose S.A., Luxembourg

Hovedanpartshaver

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttoresultat

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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



# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

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

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

#### ***Investeringsjendomme***

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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

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

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

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

### Udbytte

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Pengestrømsopgørelse

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

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

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