

---

# *Harald Simonsens Ejendoms kontor aps*

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

## *Årsrapport for 2023*

*Annual Report for 2023*

---

CVR-nr. 25 60 58 10

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/5 2024

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 28/5 2024*

Laura Knabe Lunn  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Koncernoversigt <i>Group Chart</i>	7
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	10
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	12
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	14
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	21
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december <i>Cash Flow Statement 1 January - 31 December</i>	22
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	24

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2024  
*Copenhagen, 28 May 2024*

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

Laura Knabe Lunn

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

Merete Jørgensen  
formand  
*Chairman*

Peter Bro Poulsen

Eske Thorne Hald

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 2023.

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 2023 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2023.

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  
Ejendomskontor 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Harald Simonsens Ejendomskontor aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisorers 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.

### 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.

To the shareholder of Harald Simonsens  
Ejendomskontor 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 2023 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 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Harald Simonsens Ejendomskontor aps for the financial year 1 January - 31 December 2023, 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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.

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.

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 Financial 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.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent 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 Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

### 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.

### 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 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 Group's and the Parent Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- 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.
- 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.
- 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 Parent 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 Parent 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.
- 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.

Hillerød, den 28. maj 2024  
*Hillerød, 28 May 2024*

**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*)  
Peter Bro Poulsen  
Eske Thorne Hald  
Camilla Birte Bergsøe Simonsen  
Julie Bergsøe Simonsen

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

Laura Knabe Lunn

**Revisor**  
***Auditors***

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
DK-3400 Hillerød



# Koncernoversigt

## Group Chart

<b>Selskab Company</b>	<b>Hjemsted Residence</b>	<b>Ejerandel Ownership</b>
Harald Simonsens Ejendomskontor aps	København, Danmark	
H.S. Kryolitentreprise A/S	København, Danmark	100%
Charlottehaven A/S	København, Danmark	100%

# Hoved- og nøgletal

## Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:  
*Seen over a 5-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:*

	<b>Koncern Group</b>				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<i>Key figures</i>					
<b>Resultat</b>					
<i>Profit/loss</i>					
Bruttofortjeneste	48.953	61.932	52.047	42.232	52.789
<i>Gross profit</i>					
Resultat af primær drift	-105.855	-46.712	17.029	76.126	-9.072
<i>Profit/loss of primary operations</i>					
Resultat af finansielle poster	2.876	-12.167	4.784	-423	-17.562
<i>Profit/loss of financial income and expenses</i>					
Årets resultat	-79.848	-17.132	141.834	57.686	-14.508
<i>Net profit/loss for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum	1.203.103	1.322.794	1.409.768	1.261.251	1.190.939
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	474.949	554.797	571.929	430.095	372.408
<i>Equity</i>					
<b>Pengestrømme</b>					
<i>Cash flows</i>					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet	21.641	-1.598	75.872	16.319	10.159
<i>- operating activities</i>					
- investeringsaktivitet	36.025	-1.270	7.092	-13.811	-36.852
<i>- investing activities</i>					
- finansieringsaktivitet	-19.775	-10.593	-80.626	-12.431	-524
<i>- financing activities</i>					

# Hoved- og nøgletal

## *Financial Highlights*

	<b>Koncern Group</b>				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b> <b>Key figures</b>					
Årets forskydning i likvider <i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>	37.891	-13.461	2.338	-9.923	-27.217
Antal medarbejdere <i>Number of employees</i>	61	61	54	55	52
<b>Nøgletal</b> <b>Ratios</b>					
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	-8,8%	-3,5%	1,2%	6,0%	-0,8%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	39,5%	41,9%	40,6%	34,1%	31,3%
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	-15,5%	-3,0%	28,3%	14,4%	-3,8%

# 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

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 79.848.261, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 474.949.121.

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

Årets driftsresultat af udlejningen af boligejendommene anses af ledelsen for tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med forventningerne. Charlottehaven A/S' indtægter fra Hotellet har som forventet været lavere i 2023, hvilket skyldes en større reovering af flere af hotellejlighederne samt facaden. Derudover har vi valgt af lukke for aftensserveringen i cafeen, hvilket naturligt har resulteret i mindre indtægter, men ligeledes mindre udgifter til personale. Grundet de høje energipriser der fortsatte ind i 2023, har disse priser kunne mærkes i Charlottehaven A/S i forhold til det budgetterede.

### Markedsrisici

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

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

### Renterisici

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

### 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 2023 shows a loss of DKK 79,848,261, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Group shows a positive equity of DKK 474,949,121.

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

The operating profit of the year from the rental of the residential properties is considered satisfactory by the management, and is in line with expectations. Charlottehaven A/S' income from the hotel has been lower in 2023 as expected, which is due to a major renovation of several of the hotel apartments and the facade. In addition, we have chosen to close the evening service in the cafe, which has naturally resulted in less income, but also less expenses for staff. Due to the high energy prices that continued into 2023, these prices have been felt in Charlottehaven A/S in relation to the budgeted.

### 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.

# Ledelsesberetning

## *Management's review*

### 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.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

I ledelsen forventer vi, at driftsresultatet bliver lidt bedre i 2024 end i 2023. I 2024 skal der dels ske en facaderenovering på hotellet og dels en renovering af tag på boligerne, men den samlede sum hertil forventes at blive en smule mindre end de forrige års udgifter til vedligehold og forbedringer på vores ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### 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.

### Targets and expectations for the year ahead

In the management, we expect the operating result to be slightly better in 2024 than in 2023. In 2024, there will be a facade renovation of the hotel and a renovation of the roof of the residences, but the total sum for this is expected to be slightly less than the previous years costs for maintenance and improvements on our properties.

### 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 Group		Moderselskab Parent company	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b> <i>Gross profit before value adjustments</i>		<b>48.952.890</b>	<b>61.931.982</b>	<b>4.108.310</b>	<b>5.273.471</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-111.671.116	-71.146.000	-13.500.000	-12.543.999
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> <i>Gross profit after value adjustments</i>		<b>-62.718.226</b>	<b>-9.214.018</b>	<b>-9.391.690</b>	<b>-7.270.528</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1,2	-33.040.022	-28.531.623	-7.289.958	-3.989.723
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Amortisation, depreciation and impairment losses of intangible assets and property, plant and equipment</i>	3	-10.096.491	-8.966.201	0	-13.161
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-105.854.739</b>	<b>-46.711.842</b>	<b>-16.681.648</b>	<b>-11.273.412</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	-98.130.081	-46.566.676
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Income from investments in associates</i>		31.436	2.138.762	31.436	2.138.762
Finansielle indtægter	4	11.912.423	3.566.638	14.753.754	6.001.922

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## *Income statement 1 January - 31 December*

	Note	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
<i>Financial income</i>					
Finansielle omkostninger	5	-9.067.361	-17.871.915	-2.737.335	-4.732.936
<i>Financial expenses</i>					
<b>Resultat før skat</b>		<b>-102.978.241</b>	<b>-58.878.357</b>	<b>-102.763.874</b>	<b>-54.432.340</b>
<i>Profit/loss before tax</i>					
Skat af årets resultat	6	23.129.980	41.746.832	1.767.549	1.859.636
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-79.848.261</b>	<b>-17.131.525</b>	<b>-100.996.325</b>	<b>-52.572.704</b>
<i>Net profit/loss for the year</i>					

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
		<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Software		37.480	198.087	0	0
<i>Software</i>					
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>37.480</b>	<b>198.087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Intangible assets</i>					
Grunde og bygninger	10	294.088.777	300.569.597	14.262.080	14.262.080
<i>Land and buildings</i>					
Investeringsejendomme	9	759.604.013	871.276.000	96.500.000	110.000.000
<i>Investment properties</i>					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	15.319.917	7.708.733	0	0
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.069.012.707</b>	<b>1.179.554.330</b>	<b>110.762.080</b>	<b>124.262.080</b>
<i>Property, plant and equipment</i>					



## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern Group		Morderselskab Parent company	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	214.716.221	312.846.302
<i>Investments in subsidiaries</i>					
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	0	22.431.458	0	22.431.458
<i>Investments in associates</i>					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13	0	0	54.822.328	49.911.091
<i>Receivables from group enterprises</i>					
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	0	25.627.604	0	25.627.604
<i>Receivables from associates</i>					
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	8.000.000	7.000.000	8.000.000	7.000.000
<i>Other investments</i>					
Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder	13	0	0	106.821.879	106.821.879
<i>Responsible loan capital in affiliated companies</i>					
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>55.059.062</b>	<b>384.360.428</b>	<b>524.638.334</b>
<i>Fixed asset investments</i>					
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.077.050.187</b>	<b>1.234.811.479</b>	<b>495.122.508</b>	<b>648.900.414</b>
<i>Fixed assets</i>					

## Balance 31. december Balance sheet 31 December

### Aktiver Assets

	Note	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>	14	<b>466.797</b>	<b>401.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.542.573	2.671.475	7.959	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	1.113.078	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.158.144	1.958.620	1.251.936	828.873
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		195.323	232.655	195.323	150.543
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	0	0	34.802
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	15	526.430	445.609	16.353	16.200
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>5.422.470</b>	<b>5.308.359</b>	<b>2.584.649</b>	<b>1.030.418</b>
<b>Værdipapirer</b> <i>Current asset investments</i>		<b>114.470.234</b>	<b>71.391.588</b>	<b>114.470.234</b>	<b>71.391.588</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

**Aktiver**  
**Assets**

	Note	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>5.693.699</b>	<b>10.881.470</b>	<b>2.448.996</b>	<b>3.982.125</b>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		<b>126.053.200</b>	<b>87.982.425</b>	<b>119.503.879</b>	<b>76.404.131</b>
<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>		<b>1.203.103.387</b>	<b>1.322.793.904</b>	<b>614.626.387</b>	<b>725.304.545</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
		<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	16	13.030.000	13.030.000	13.030.000	13.030.000
<i>Share capital</i>					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	99.516.221	197.646.302
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>					
Overført resultat		461.919.121	541.767.382	351.071.328	353.937.571
<i>Retained earnings</i>					
<b>Egenkapital</b>		<b>474.949.121</b>	<b>554.797.382</b>	<b>463.617.549</b>	<b>564.613.873</b>
<i>Equity</i>					
Hensættelse til udskudt skat	17	50.679.000	73.918.727	3.310.178	5.115.939
<i>Provision for deferred tax</i>					
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>50.679.000</b>	<b>73.918.727</b>	<b>3.310.178</b>	<b>5.115.939</b>
<i>Provisions</i>					
Ansvarlig lånekapital		75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
<i>Subordinate loan capital</i>					
Gæld til realkreditinstitutter		543.182.419	551.996.542	39.419.157	41.084.095
<i>Mortgage loans</i>					
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.401.275	9.965.229	2.026.838	1.955.830
<i>Prepayments received from customers</i>					
Anden gæld		24.959.175	34.959.175	24.959.175	34.959.175
<i>Other payables</i>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>653.542.869</b>	<b>671.920.946</b>	<b>141.405.170</b>	<b>152.999.100</b>
<i>Long-term debt</i>					

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
		<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	9.201.646	10.517.516	1.630.356	1.600.000
<i>Mortgage loans</i>					
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18	849.947	930.696	0	0
<i>Prepayments received from customers</i>					
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.568.431	3.184.912	295.830	237.958
<i>Trade payables</i>					
Anden gæld	18	7.036.832	3.728.067	3.775.597	182.450
<i>Other payables</i>					
Periodeafgrænsningsposter	19	3.275.541	3.795.658	591.707	555.225
<i>Deferred income</i>					
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.932.397</b>	<b>22.156.849</b>	<b>6.293.490</b>	<b>2.575.633</b>
<i>Short-term debt</i>					
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>677.475.266</b>	<b>694.077.795</b>	<b>147.698.660</b>	<b>155.574.733</b>
<i>Debt</i>					
<b>Passiver</b>		<b>1.203.103.387</b>	<b>1.322.793.904</b>	<b>614.626.387</b>	<b>725.304.545</b>
<i>Liabilities and equity</i>					

## Balance 31. december

### *Balance sheet 31 December*

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>					
Nærtstående parter	23				
<i>Related parties</i>					
Begivenheder efter balancedagen	24				
<i>Subsequent events</i>					
Anvendt regnskabspraksis	25				
<i>Accounting Policies</i>					

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of changes in equity

### Koncern

#### Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	541.767.382	554.797.382
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-79.848.261	-79.848.261
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>461.919.121</b>	<b>474.949.121</b>

### Moderselskab

#### Parent company

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.030.000	197.646.302	353.937.572	564.613.874
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-98.130.081	-2.866.244	-100.996.325
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	<b>13.030.000</b>	<b>99.516.221</b>	<b>351.071.328</b>	<b>463.617.549</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat <i>Result of the year</i>		-79.848.261	-17.131.525
Regulering <i>Adjustments</i>	20	95.761.129	49.289.116
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	21	3.479.299	-19.239.585
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flow from operations before financial items</i></b>		<b>19.392.167</b>	<b>12.918.006</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		11.388.438	3.172.053
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-9.067.361	-17.442.809
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <b><i>Cash flows from ordinary activities</i></b>		<b>21.713.244</b>	<b>-1.352.750</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		-72.415	-245.636
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>21.640.829</b>	<b>-1.598.386</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-11.065.377	-1.410.868
Køb af finansielle anlægsaktiver mv. <i>Fixed asset investments made etc</i>		0	-4.627.604
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>		0	4.768.769
Salg af finansielle anlægsaktiver mv. <i>Sale of fixed asset investments made etc</i>		47.090.119	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>36.024.742</b>	<b>-1.269.703</b>



# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2023 DKK	2022 DKK
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-10.129.993	-10.592.736
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt <i>Repayment of other long-term debt</i>		-9.644.703	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>-19.774.696</b>	<b>-10.592.736</b>
<b>Ændring i likvider</b> <b><i>Change in cash and cash equivalents</i></b>		<b>37.890.875</b>	<b>-13.460.825</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		82.273.058	95.733.883
<b>Likvider 31. december</b> <b><i>Cash and cash equivalents at 31 December</i></b>		<b>120.163.933</b>	<b>82.273.058</b>
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		5.693.699	10.881.470
Værdipapirer <i>Current asset investments</i>		114.470.234	71.391.588
<b>Likvider 31. december</b> <b><i>Cash and cash equivalents at 31 December</i></b>		<b>120.163.933</b>	<b>82.273.058</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
<b><i>Staff Expenses</i></b>				
Lønninger	31.834.123	27.407.564	7.198.407	3.907.962
<i>Wages and salaries</i>				
Pensioner	538.824	407.476	0	0
<i>Pensions</i>				
Andre omkostninger til social sikring	667.075	716.583	91.551	81.761
<i>Other social security expenses</i>				
	<b>33.040.022</b>	<b>28.531.623</b>	<b>7.289.958</b>	<b>3.989.723</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
<i>Including remuneration to the Executive Board and Board of Directors:</i>				
Direktion	5.347.000	1.794.071	5.347.000	1.794.071
<i>Executive board</i>				
Bestyrelse	420.000	420.000	420.000	420.000
<i>Board of directors</i>				
	<b>5.767.000</b>	<b>2.214.071</b>	<b>5.767.000</b>	<b>2.214.071</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<i>Average number of employees</i>				

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2. Særlige poster</b>				
<b><i>Special items</i></b>				
Løn og fratrædelsesgodtgørelse i forbindelse med fritstilling	3.101.000	0	3.101.000	0
<i>Salary and severance pay in connection with exemption</i>				
	<b>3.101.000</b>	<b>0</b>	<b>3.101.000</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> <i>Amortisation, depreciation and impairment losses of intangible assets and property, plant and equipment</i>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	160.607	193.296	0	0
<i>Amortisation of intangible assets</i>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.935.884	8.772.905	0	13.161
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>				
	<b>10.096.491</b>	<b>8.966.201</b>	<b>0</b>	<b>13.161</b>

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.040.953	4.151.525
<i>Interest received from group enterprises</i>				
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	227.604	0	227.604
<i>Interest received from associates</i>				
Andre finansielle indtægter	11.912.423	3.339.034	11.712.801	1.622.793
<i>Other financial income</i>				
	<b>11.912.423</b>	<b>3.566.638</b>	<b>14.753.754</b>	<b>6.001.922</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
<i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger associerede virksomheder	62.853	0	62.853	0
<i>Interest paid to associates</i>				
Andre finansielle omkostninger	9.004.508	17.871.915	2.674.482	4.732.936
<i>Other financial expenses</i>				
	<b>9.067.361</b>	<b>17.871.915</b>	<b>2.737.335</b>	<b>4.732.936</b>

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
<i>Income tax expense</i>				
Årets udskudte skat	-23.239.727	-41.735.809	-1.805.761	-1.854.545
<i>Deferred tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	109.747	-11.023	38.212	-5.091
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
	<b>-23.129.980</b>	<b>-41.746.832</b>	<b>-1.767.549</b>	<b>-1.859.636</b>

	<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Resultatdisponering</b>		
<i>Profit allocation</i>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-98.130.081	-46.566.676
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		
Overført resultat	-2.866.244	-6.006.028
<i>Retained earnings</i>		
	<b>-100.996.325</b>	<b>-52.572.704</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8. Immaterielle anlægsaktiver

#### *Intangible fixed assets*

#### Koncern

#### Group

	Software
	<u>Software</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	1.533.377
<i>Cost at 1 January</i>	
Kostpris 31. december	<u>1.533.377</u>
<i>Cost at 31 December</i>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.335.290
<i>Impairment losses and amortisation at 1 January</i>	
Årets afskrivninger	160.607
<i>Amortisation for the year</i>	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.495.897</u>
<i>Impairment losses and amortisation at 31 December</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>37.480</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>	

## Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

### 9. 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 properties</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	420.767.508	63.456.709
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>420.767.508</u>	<u>63.456.709</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	450.508.492	46.543.291
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-111.671.987	-13.500.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>338.836.505</u>	<u>33.043.291</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<u><b>759.604.013</b></u>	<u><b>96.500.000</b></u>

#### 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 Charlottehaven 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 Charlottehaven 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

Dagsværdien for Charlottehaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of Charlottehaven has been calculated based on the following assumptions:*

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	663.104.000	761.276.000	0	0
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>				
Værdiregulering, resultatopgørelse	-98.171.116	-58.602.000	0	0
<i>Value adjustment, income statement</i>				
Budgetperiode	10 år	10 år		
<i>Budget period</i>				
Terminalperiode, dagsværdi	467.188.000	560.490.000		
<i>Terminal period</i>				
Afkastkrav - Boligdelen	3,88%	3,38%		
<i>Required rate of return housing</i>				
Afkastkrav - Erhvervsdelen	4,26%	3,82%		
<i>Required rate of return business</i>				
Inflationsrate	3,30%	3,00%		
<i>Inflation rate</i>				

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Dagsværdien for Allerød Have er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of Allerød Have has been calculated based on the following assumptions:*

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	96.500.000	110.000.000	96.500.000	110.000.000
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>				
Værdiregulering, resultatopgørelse	-13.500.000	-12.544.000	-13.500.000	-12.544.000
<i>Value adjustment, income statement</i>				
Budgetperiode	10 år	10 år	10 år	10 år
<i>Budget period</i>				
Terminalperiode, dagsværdi	65.359.000	75.620.000	65.359.000	75.620.000
<i>Terminal period</i>				
Afkastkrav	4,57%	3,94%	4,57%	3,94%
<i>Required rate of return</i>				
Inflationsrate	3,30%	3,00%	3,30%	3,00%
<i>Inflation rate</i>				

### 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.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme 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	0,25
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	813.139.306	759.604.013	716.564.931
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	53.535.293	0	-43.039.082
<i>Change in fair value</i>			



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10. Materielle anlægsaktiver

#### *Property, plant and equipment*

	Koncern		Moderselskab	
	<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<i>Land and buildings</i>	<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	<i>Land and buildings</i>	<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	371.902.080	22.096.178	14.262.080	309.324
<i>Cost at 1 January</i>				
Tilgang i årets løb	0	11.066.247	0	0
<i>Additions for the year</i>				
Kostpris 31. december	371.902.080	33.162.425	14.262.080	309.324
<i>Cost at 31 December</i>				
Ned- og afskrivninger 1. januar	71.332.483	14.387.445	0	309.324
<i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>				
Årets afskrivninger	6.480.820	3.455.063	0	0
<i>Depreciation for the year</i>				
Ned- og afskrivninger 31. december	77.813.303	17.842.508	0	309.324
<i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>				
Regnskabsmæssig værdi 31. december	294.088.777	15.319.917	14.262.080	0
<i>Carrying amount at 31 December</i>				

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>11. Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	115.200.000	115.200.000
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>115.200.000</u>	<u>115.200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	197.646.302	244.212.978
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	-98.130.081	-46.566.676
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>99.516.221</u>	<u>197.646.302</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u><b>214.716.221</b></u>	<u><b>312.846.302</b></u>

Kapitalandele i dattervirksomheder 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>	Ejerandel <i>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%	214.716.218	-98.130.081

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> <b><i>Investments in associates</i></b>				
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	10.147.172	10.147.172	10.147.172	10.147.172
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-10.147.172	0	-10.147.172	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	0	10.147.172	0	10.147.172
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	12.284.286	10.145.524	12.284.286	10.145.524
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	31.436	2.138.762	31.436	2.138.762
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-12.315.722	0	-12.315.722	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	0	12.284.286	0	12.284.286
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	0	22.431.458	0	22.431.458

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13. Øvrige finansielle anlægsaktiver

#### Other fixed asset investments

	Koncern		Moderselskab			
	Group		Parent company			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Ansvarlig lånekapital i tilknyttede virksomheder
	Receivables from associates	Other investments	Receivables from group enterprises	Receivables from associates	Other investments	Responsible loan capital in affiliated companies
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	25.627.604	7.000.000	49.911.091	25.627.604	7.000.000	106.821.879
Cost at 1 January						
Tilgang i årets løb	0	1.000.000	4.911.237	0	1.000.000	0
Additions for the year						
Afgang i årets løb	-25.627.604	0	0	-25.627.604	0	0
Disposals for the year						
Kostpris 31. december	0	8.000.000	54.822.328	0	8.000.000	106.821.879
Cost at 31 December						
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	8.000.000	54.822.328	0	8.000.000	106.821.879
Carrying amount at 31 December						

### 14. Varebeholdninger

#### Inventories

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent company	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Færdigvarer og handelsvarer	466.797	401.008	0	0
Finished goods and goods for resale				
	466.797	401.008	0	0

### 15. Periodeafgrænsningsposter

#### Prepayments

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments consist of prepaid expenses relating to subsequent years.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 16. Selskabskapital

#### Share capital

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

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>17. Hensættelse til udskudt skat</b> <i>Provision for deferred tax</i>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar <i>Deferred tax liabilities at 1 January</i>	73.918.727	115.642.021	5.115.939	7.088.755
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	12.515	0	-118.271
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>	-23.239.727	-41.735.809	-1.805.761	-1.854.545
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b> <i>Deferred tax liabilities at 31 December</i>	<b>50.679.000</b>	<b>73.918.727</b>	<b>3.310.178</b>	<b>5.115.939</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

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>18. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b><i>Long-term debt</i></b>				
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.				
<i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>				
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:				
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>				
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
<b><i>Subordinate loan capital</i></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><i>Mortgage loans</i></b>				
Efter 5 år	506.425.392	510.171.096	34.344.795	34.684.095
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	36.757.027	41.825.446	5.074.362	6.400.000
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	543.182.419	551.996.542	39.419.157	41.084.095
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	9.201.646	10.517.516	1.630.356	1.600.000
<i>Within 1 year</i>				
	<b>552.384.065</b>	<b>562.514.058</b>	<b>41.049.513</b>	<b>42.684.095</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
	<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>18. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>Long-term debt</i>				
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
<i>Prepayments received from customers</i>				
Efter 5 år	0	0	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	10.401.275	9.965.229	2.026.838	1.955.830
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	10.401.275	9.965.229	2.026.838	1.955.830
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	849.947	930.696	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>11.251.222</b>	<b>10.895.925</b>	<b>2.026.838</b>	<b>1.955.830</b>
Anden gæld				
<i>Other payables</i>				
Efter 5 år	24.959.175	34.959.175	24.959.175	34.959.175
<i>After 5 years</i>				
Langfristet del	24.959.175	34.959.175	24.959.175	34.959.175
<i>Long-term part</i>				
Øvrig kortfristet gæld	7.036.832	3.728.067	3.775.597	182.450
<i>Other short-term payables</i>				
	<b>31.996.007</b>	<b>38.687.242</b>	<b>28.734.772</b>	<b>35.141.625</b>

## 19. Periodeafgrænsningsposter

### *Deferred income*

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

*Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>20. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
<i>Cash flow statement - Adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-11.912.423	-3.566.638
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	9.067.361	17.871.915
<i>Financial expenses</i>		
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	10.096.491	7.723.433
<i>Depreciation, amortisation and impairment losses, including losses and gains on sales</i>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	111.671.116	71.146.000
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-31.436	-2.138.762
<i>Income from investments in associates</i>		
Skat af årets resultat	-23.129.980	-41.746.832
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
	<b>95.761.129</b>	<b>49.289.116</b>

	<i>Koncern Group</i>	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>21. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
<i>Cash flow statement - Change in working capital</i>		
Ændring i varebeholdninger	-65.789	21.972
<i>Change in inventories</i>		
Ændring i tilgodehavender	372.542	-1.342.842
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører mv.	3.172.546	-17.918.715
<i>Change in trade payables, etc</i>		
	<b>3.479.299</b>	<b>-19.239.585</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i></b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
<b><i>Charges and security</i></b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
<i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>				
Investeringsjendomme samt grunde og bygninger	1.053.692.790	1.171.845.597	110.762.080	124.262.080
<i>Investment properties and land and buildings with a carrying amount of</i>				
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>				
<b><i>Rental and lease obligations</i></b>				
Lejeforpligtelser	140.000	174.000	140.000	174.000
<i>Lease obligations</i>				

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

### 22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Andre eventualforpligtelser

#### *Other contingent liabilities*

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 2 mio. i Nordic Secondary Fund I P/S. Selskabet har pr. 31. december 2023 investeret i alt DKK 8,0, som er indregnet i årsrapporten 2023. Investeringen er bundet i yderligere 7 år fra 31. december 2023, og kan ikke tilbagebetales før tid.

*The company has committed to invest additional DKK 2 mio. in Nordic Secondary Fund I P/S. At 31 December 2023 the company has invested total DKK 8.0 mio., which is capitalized in the annual report. The investment has been tied up for 7 years from 31 December 2023 and cannot be repaid before.*

### 23. Nærtstående parter *Related parties*

#### Grundlag *Basis*

#### Bestemmende indflydelse *Controlling interest*

The Charlotte Bergsøe Simonsen and Finn Harald, Simonsen Foundation, Liechtenstein

Hovedanpartshaver

*Principal shareholder*

#### 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*

### 24. Efterfølgende begivenheder

#### *Subsequent events*

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.  
*No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 25. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

The Annual Report of Harald Simonsens Ejendoms kontor aps for 2023 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 Financial Statements and the Parent Company Financial Statements for 2023 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Konsolideringspraksis

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige penge strømme, indregnes værdi reguleringerne direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

### 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

danske kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies. If currency positions are considered to hedge future cash flows, value adjustments are recognized directly in equity.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### 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 koncernens 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".

### Income statement

#### Revenue

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

#### Direct expenses

Direct expenses primarily include operating expenses for the year.

#### Other external expenses

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

#### 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, direct expenses 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.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Softwarelicenser afskrives over aftaleperioden, som udgør 3-5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

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

### 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 on-account taxation scheme.

### Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with 100% owned Danish enterprises. The tax effect of the joint taxation with the subsidiaries is allocated to Danish enterprises showing profits or losses in proportion to their taxable incomes (full allocation with credit for tax losses).

### Balance sheet

#### Intangible fixed assets

Software are measured at cost less accumulated amortisation and less any accumulated impairment losses or at a lower value in use.

Software licences are amortised over the period of the agreements, which is 3-5 years.

#### 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 assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and sub-suppliers up until the time when the asset is ready for use.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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:

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

The valuation is not based on the statement from an external assessor.

### *Discounted Cash Flow model*

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2023 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

### *Other property, plant and equipment*

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.

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	3-10 years

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle 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 koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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

### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment and investments 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 and with addition of the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

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 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 recoverable amount.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

### 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.

### 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster 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*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

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

### 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.

### Financial liabilities

Loans, such as mortgage loans, 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.

#### *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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme 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*

Egenkapitalforrentning

*Return on equity*

### *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

Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo  
*Profit/loss of ordinary primary operations x 100 / Total assets at year end*

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo  
*Equity at year end x 100 / Total assets at year end*

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital  
*Net profit for the year x 100 / Average equity*