

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Kongeegen A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 21 14 42 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kongeegen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 10. juni 2024

Direktion

Ib Henrik Rønje
direktør

Jakob Venø Schougaard
direktør

Bestyrelse

Torben Rønje
formand

Steen Raagaard Andersen

Ib Henrik Rønje

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kongeegen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kongeegen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 10. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongegegen A/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå CVR-nr.: 21 14 42 74 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Rønje, formand Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje
Direktion	Ib Henrik Rønje, direktør Jakob Venø Schougaard, direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	IHR Holding A/S
Kapitalinteresse	Nordlys Herning ApS, Svendborg PH11 Drift ApS, Slagelse World Trade Center P/S, Fredensborg Komplementarselskabet World Trade Center ApS, Fredensborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i projektudvikling samt udlejning og drift af erhvervsejendomme og boliger.

Den aktuelle portefølje af investeringsejendomme:

Selskabet og datterselskaberne har pr. 31. december 2023 to udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Allerød og Vedbæk.

Gydevang 35, Allerød

Ejendommen og udlejningsaktiviteten drives gennem Kongeegen A/S. Ejendommen er erhvervet 1. juni 2022 og har oprindeligt fungeret som domicil-ejendom for BWSC A/S. BWSC A/S bor fortsat i ejendommen, der er under ændring til en flerbruger-ejendom. Ejendommen er ved årets udgang udlejet med ca. 80% og der er ultimo året igangværende drøftelser med lejere omkring overtagelse af en væsentlig del af de resterende lejemål, hvilket vil medføre at ejendommen primo 2024 vil være stort set fuld udlejet.

Sjælsø Alle 1-7, Allerød

Ejendommen og udlejningsaktiviteten drives gennem Sjælsø Allé 1-7 P/S. Udviklingen bestod af 31 rækkehuse i forbindelse med ombygningen af Kongeegens tidligere domicil og blev afsluttet i 2018. Alle boligerne var ved årets udløb fuldt udlejede.

Staktoften 22, Vedbæk

Ejendommen, der drives gennem datterselskabet A/S Staktoften 22, udgør 9.800 kvm og er gennem de senere år blevet istandsat og opgraderet til tidssvarende og funktionelt kontor, lager og fitness brug. Ejendommen er ikke i "high end" klassen, men det er en god investering for koncernen og ejendommen er attraktivt for lejere, der prioriterer funktionalitet.

Der er god efterspørgsel af den type kontorer som ejendommen tilbyder og ejendommen har siden 2021 været stort set fuldt udlejet.

Selskabets aktiviteter via kapitalinteresser omfatter World Trade Center P/S og Nordlys:

World Trade Center, Ballerup

Aktiviteten, der er samlet i selskaberne World Trade Center DK A/S og World Trade Center P/S omfatter udlejning af Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt konferencecenter.

Stort set alle lokaler er fuldt renoveret og ved udgangen af 2023 er udlejningsprocenten på ca. 84%.

World Trade Center P/S har i 2022 opstartet udvidelsen, der omfatter opførelse af et 15 etagers højhus på knap 20.000 m² og indeholder bl.a. etablering af hotellejligheder og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup og den samlede kapacitet vil komme op på mere end det dobbelte til knap 40.000 m².

Ledelsesberetning

I 2021 indgik Kongeegen A/S et joint venture-samarbejde med NRE Denmark A/S, som er en del af ejendomskoncernen NRE Group A/S, der samtidig indtrådte som medinvestor og samtidig står for det igangsatte byggeri i totalentreprise. Byggeriet forventes færdigopført i september måned 2024. I denne forbindelse er Kongeegen A/S og NRE Danmark A/S ligeværdige ejere og partnere og gennemfører udvidelsen af World Trade Center Ballerup i et åbent samarbejde. Ejerskabet indregnes fremadrettet som kapitalinteresse.

Investering i Nordlys AB

Kongeegen ejer direkte og indirekte 34% af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB ejer en hotelejeendom i Finland. Hotellet er ca. 60% belånt og generer positive pengestrømme, der både kan servicere gæld og udbetale udbytte. Den samlede bogførte værdi af ejerandelen i Nordlys AB og nettoudlån udgør kr. 22,5 mio.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør i selskabet kr. 10,4 mio. mod kr. 37 mio. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning af investeringsejendomme på samlet kr. 24 mio. før skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kongeegen har indgået administrationsaftale med de ultimative ejere om administration af ejernes øvrige ejendomsporteføljer. Disse porteføljer omfatter traditionelle bolig-, erhvervs- og kontorejendomme. Porteføljernes bogførte værdi udgør ca. kr. 450 mio. og omfatter ca. 33.000 kvm.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Markedet for køb og salg af ejendomme forventes fortsat at være positivt. Finansieringskilderne stiller fortsat store krav til egenfinansiering og i særdeleshed i forbindelse med udviklingsprojekter. Likviditet er en væsentlig faktor og et fokuspunkt.

Renterisici

Værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje vil være påvirket af renteutviklingen. Koncernen har i et mindre omfang optaget fastforrentede, længere løbende prioritetslån i koncernens ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2024, som har indflydelse på årsrapporten for 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning	4.453.798	2.351
Andre driftsindtægter	2.332.000	2.399
Andre eksterne omkostninger	-5.282.658	-4.724
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-897.338	-414
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.000.000	25.016
Bruttoresultat	8.605.802	24.628
1 Personaleomkostninger	-9.205.093	-10.880
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-173.435	-146
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.241.882	23.575
Indtægter af kapitalinteresser	4.745.685	2.927
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.324.946	4.923
Andre finansielle indtægter	452.086	59
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.022.350	-947
Resultat før skat	12.969.523	44.139
Skat af årets resultat	-2.602.327	-7.097
Årets resultat	10.367.196	37.042
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.987.568	6.485
Udbytte for regnskabsåret	30.000.000	52.300
Disponeret fra overført resultat	-32.620.372	-21.743
Disponeret i alt	10.367.196	37.042

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	754.969	802
4 Investeringsejendomme	80.871.933	64.960
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>81.626.902</u>	<u>65.762</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	89.400.482	81.158
6 Kapitalinteresser	80.477.951	75.732
7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	86.635.420	86.100
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.318.441	7.318
9 Andre tilgodehavender	3.092.337	3.092
10 Deposita	346.512	347
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>267.271.143</u>	<u>253.747</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>348.898.045</u>	<u>319.509</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	104.455	27
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.118.301	54.189
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.130.400	0
Andre tilgodehavender	5.896.450	5.491
Tilgodehavender i alt	<u>36.249.606</u>	<u>59.707</u>
Likvide beholdninger	<u>29.849.789</u>	<u>15.274</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>66.099.395</u>	<u>74.981</u>
Aktiver i alt	<u>414.997.440</u>	<u>394.490</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
11 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
12 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	109.012.622	96.025
Overført resultat	142.549.268	175.170
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000.000	52.300
Egenkapital i alt	<u>286.561.890</u>	<u>328.495</u>
Hensatte forpligtelser		
13 Hensættelser til udskudt skat	41.651.587	36.919
Hensatte forpligtelser i alt	<u>41.651.587</u>	<u>36.919</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	39.324.250	0
Deposita	437.840	328
Gæld til kapitalinteressere	15.869.820	15.870
14 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>55.631.910</u>	<u>16.198</u>
14 Kortfristet del af langfristet gæld	1.333.951	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.416.081	2.168
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.616.337	8.944
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1.448
Anden gæld	785.684	318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.152.053</u>	<u>12.878</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>86.783.963</u>	<u>29.076</u>
Passiver i alt	<u>414.997.440</u>	<u>394.490</u>
15 Oplysninger om dagsværdi		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualposter		
18 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	89.539.937	196.912.830	48.740.000	340.192.767
Udloddet udbytte	0	0	0	-48.740.000	-48.740.000
Resultatandel	0	6.485.117	-21.743.190	52.300.000	37.041.927
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	96.025.054	175.169.640	52.300.000	328.494.694
Udloddet udbytte	0	0	0	-52.300.000	-52.300.000
Resultatandel	0	12.987.568	-32.620.372	30.000.000	10.367.196
	5.000.000	109.012.622	142.549.268	30.000.000	286.561.890

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	9.136.101	10.804
Andre omkostninger til social sikring	68.992	76
	9.205.093	10.880
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	10
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.607.342	245
Andre finansielle omkostninger	415.008	702
	2.022.350	947
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	5.836.775	5.837
Tilgang i årets løb	126.780	0
Kostpris 31. december 2023	5.963.555	5.837
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-5.035.151	-4.889
Årets afskrivninger	-173.435	-146
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-5.208.586	-5.035
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	754.969	802

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	39.953.195	911
Tilgang i årets løb	<u>7.911.533</u>	<u>39.042</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>47.864.728</u>	<u>39.953</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	25.007.205	-8
Årets regulering til dagsværdi	<u>8.000.000</u>	<u>25.015</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>33.007.205</u>	<u>25.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>80.871.933</u>	<u>64.960</u>

Investeringsejendom indregnes til dagsværdi baseret på afkastbaserede beregninger. Værdien på grunde placeret på en sekundær placering er baseret på udviklingen i området og ledelsens bedste skøn.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv, Allerød (%)	<u>8,0</u>

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 1.870. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 286.562 til t.kr. 284.692.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	16.126.000	17.236
Afgang i årets løb	0	-1.110
Kostpris 31. december 2023	16.126.000	16.126
Opskrivninger 1. januar 2023	65.032.600	61.473
Årets resultat	8.241.882	13.345
Årets tilbageførsler på afgang	0	-9.786
Opskrivninger 31. december 2023	73.274.482	65.032
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	89.400.482	81.158

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kongeegen A/S kr.
A/S Staktoften 22, Fredensborg	100 %	30.668.808	1.338.034	30.668.808
Hovedbygningen Henriksholm A/S, Fredensborg	100 %	8.311.056	166.425	8.311.056
Sjælsø Alle 1-7 P/S, Fredensborg	100 %	49.722.137	6.690.025	49.722.137
Komplementarselskabet Sjælsø Alle 1-7 ApS, Fredensborg	100 %	698.481	47.398	698.481
		89.400.482	8.241.882	89.400.482

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	44.739.811	44.740
Kostpris 31. december 2023	44.739.811	44.740
Opskrivninger 1. januar 2023	30.992.454	28.066
Årets resultat	4.745.686	2.926
Opskrivninger 31. december 2023	35.738.140	30.992
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	80.477.951	75.732

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kongeegen A/S kr.
Nordlys Herning ApS, Svendborg*	41,64 %	85.805.835	192.207	27.958.099
PH11 Drift ApS, Slagelse*	33,33 %	-1.526.182	-1.716.869	1
World Trade Center P/S, Fredensborg	50,00 %	100.750.888	-12.659.095	52.493.044
Komplementarselskabet World Trade Center ApS, Fredensborg	50,00 %	53.613	-7.469	26.807
		185.084.154	-14.191.226	80.477.951

*Ovenstående seneste godkendte regnskaber er pr. 2022 og 30. juni 2023.

Koncernen ejer 41,64% af kapitalen i Nordlys Herning ApS. Nordlys Herning ApS har en ejerandel på 52% i Nordlys AB. Dermed har koncernen på 31. december 2023 en samlet (direkte og indirekte) ejerandel på 34% i Nordlys AB (se note 8).

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
7. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	86.100.000	89.197
Tilgang i årets løb	535.420	200
Afgang i årets løb	0	-3.297
Kostpris 31. december 2023	86.635.420	86.100
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	86.635.420	86.100
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos PH11 Drift ApS	2.235.420	1.700
Tilgodehavende hos World Trade Center P/S	84.400.000	84.400
	86.635.420	86.100
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2023	8.307.441	8.307
Kostpris 31. december 2023	8.307.441	8.307
Nedskrivninger 1. januar 2023	-989.000	-989
Nedskrivninger 31. december 2023	-989.000	-989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.318.441	7.318
Koncernen har pr. 31. december 2023 en direkte ejerandel på 12,32% (2022: 12,32%) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med kr. 7,3 mio. (2022: kr. 7,3), og har ydet ansvarlig lånekapital til det svenske ejendomsselskab på kr. 3,0 mio. (2022: kr. 3,0 mio.).		
9. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2023	3.092.337	3.042
Årets regulering	0	50
Kostpris 31. december 2023	3.092.337	3.092
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	3.092.337	3.092

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.		
10. Deposita				
Kostpris 1. januar 2023	346.512	347		
Kostpris 31. december 2023	346.512	347		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	346.512	347		
11. Virksomhedskapital				
Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a nominelt kr. 1.000 og multipla heraf. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.				
12. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023	96.025.054	89.540		
Resultatandel	12.987.568	6.485		
	109.012.622	96.025		
13. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	36.918.874	31.303		
Udskudt skat af årets resultat	4.732.713	5.616		
	41.651.587	36.919		
14. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	40.658.201	1.333.951	39.324.250	33.378.193
Deposita	437.840	0	437.840	0
Gæld til kapitalinteresser	15.869.820	0	15.869.820	0
	56.965.861	1.333.951	55.631.910	33.378.193

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
15. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		80.871.933
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		8.000.000

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 40,7 mio., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 80 mio.

Selskabet har i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 afgivet en leje garanti over for køber. Forpligtelsen er efterfølgende opgjort og Kongegegen A/S har kautioneret for den nye lejer frem til 1. november 2024, kr. 2,5 mio.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden A/S Staktoften 22's gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 31,5 mio. pr. 31. december 2023. Kreditinstituttet i A/S Staktoften 22 er herudover sikret ved pant i ejendom.

Selskabet har kautioneret for det tidligere datterselskab Henriksholm A/S gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. 70,6 mio. kr. pr. 31. december 2023. Kreditinstituttet i Henriksholm A/S er herudover sikret ved pant i ejendom.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Sjælsø Allé 1-7 P/S gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. 76,4 mio. kr. pr. 31. december 2023. Kreditinstituttet i Sjælsø Allé 1-7 P/S er herudover sikret ved pant i ejendom.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtelser til operationelle leasingkontrakter på firmabiler og kontormaskiner, hvis restforpligtelser udgør i alt t.kr. 584. Restløbetiden på kontrakterne er op til 3,5 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør t.kr. 342.

Noter

17. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

18. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for IHR Holding A/S, Fredensborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongeegen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kongeegen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Venø Schougaard

Direktionsmedlem

Serienummer: 92533fd3-f8ee-45b4-bcb7-86d72414e6dd

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-06-11 09:35:31 UTC



Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc3d3c95-0526-49fa-815c-479b9cc9408a

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-11 10:24:02 UTC



Torben Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: f9cda499-13da-4afe-bad6-6410451f3aa4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-11 13:45:26 UTC



Ib Henrik Rønje

Direktør

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-06-12 08:04:07 UTC



Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-06-12 08:04:07 UTC



Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-12 10:11:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: JYMKW-VZLPX-5OE1F-UHXX1-2V2I2-C3N17

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: fc3d3c95-0526-49fa-815c-479b9cc9408a

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-06-12 10:33:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: JYMKW-VZLPLX-5QE1F-UHXX1-2V212-C3N17

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**