

Kongeegen Holding A/S

Lyngebækgårds Allé 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 29 40 05 47

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12/5 2016

Dirigent:



.....
Steen Raagaard Andersen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	5
Ledelsesberetning	7
Oplysninger om selskabet	10
Koncernoversigt	11
Resultatopgørelse (koncern)	12
Balance (koncern)	13
Pengestrømsopgørelse (koncern)	15
Egenkapitalopgørelse (koncern)	16
Noter	17
Årsregnskab 1. januar - 31. december	35
Resultatopgørelse (moder)	35
Balance (moder)	36
Egenkapitalopgørelse (moder)	38
Nøgletalsdefinitioner	42

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kongeeegen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2016

Direktion:


Ib Henrik Rønje

Bestyrelse:


Torben Rønje
formand
Steen Raagaard Andersen
Ib Henrik Rønje

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kongeegen Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kongeegen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har i koncernregnskabet for 2015 indregnet positiv værdiregulering af tidligere domicilejendom i resultatopgørelsen med 8.800 t.kr., hvoraf 2.410 t.kr. vedrører tilbageførsel af tidligere års afskrivninger. Ledelsen har i forbindelse med den regnskabsmæssige overførsel af ejendommen fra domicilejendom til investeringsejendom vurderet, at det giver et mere korrekt billede af koncernens finansielle resultat pr. 31. december 2015, at værdireguleringen på overførselstidspunktet indregnes i resultatopgørelsen og ikke direkte på egenkapitalen, som årsregnskabsloven foreskriver.

Vi tager forbehold for indregningen af værdireguleringen via resultatopgørelsen, da dette ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven, hvor værdireguleringen skulle have været indregnet direkte på egenkapitalen. Den valgte indregning øger koncernens værdireguleringer, resultat før og efter skat med hhv. 8.800 t.kr. og 6.864 t.kr. i 2015. Indregningen har ingen påvirkning på aktiver, forpligtelser og egenkapitalen eller præsentationen heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsen har i koncernregnskabet balance pr. 31. december 2014 valgt at præsentere Bytorv Horsens ApS netto i balancen under regnskabsposten aktiver bestemt for salg med 5.000 t.kr., jf. note 13 til koncernregnskabet. Baggrunden herfor er, at underkoncernen Bytorv Horsens ApS er solgt primo januar 2015. Ledelsen vurderer, at dette giver et mere korrekt billede af koncernens aktiver, forpligtelser og soliditet pr. 31. december 2014.

Vi tager forbehold for nettopræsentationen af Bytorv Horsens ApS, da dette ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte nettopræsentation påvirker ikke koncernens resultat og egenkapital for 2014.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 12. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Anders Stig Lauritsen
statsaut. revisor

Henrik Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2015	2014	2013 ¹⁾	2012 ¹⁾
Hovedtal				
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	138.651	202.274	85.230	55.477
Resultat af ejendommens drift	5.748	33.620	41.185	43.666
Værdireguleringer på investeringsejendomme	68.450	0	36.176	41.603
Realiseret avance ved salg af ejendomme	0	29.900	0	0
Andre eksterne omkostninger	16.446	-20.429	-15.767	-7.896
Resultat af primær drift	39.200	5.668	61.137	69.583
Finansielle poster, netto	-11.281	-17.425	-34.254	-32.033
Resultat før skat	24.392	25.790	26.837	38.064
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-44.058	25.790	-9.339	-3.539
Årets resultat	18.709	26.598	19.934	28.545

Balance

Langfristede aktiver	527.058	407.943	1.157.932	1.122.791
Kortfristede aktiver	305.667	355.595	210.141	134.039
Egenkapital	195.095	176.386	209.788	189.853
Langfristede forpligtelser	393.053	366.771	971.821	915.704
Kortfristede forpligtelser	244.577	225.381	186.464	151.273
Balancesum	832.725	768.538	1.368.073	1.256.830
Investering i langfristede aktiver	54.974	32.951	21.145	38.976

Nøgletal

Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) (%)	-3,86	0,95	1,85	2,28
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) (%)	14,21	0,95	7,20	9,05
Areal ultimo (kvm.)	42.409	38.046	68.283	59.429
Udlejningsgrad (%)	62,87	38,44	52,90	92,10
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav ekskl. udviklingsejendomme (%)	6,1	6,0	5,5	5,6
Soliditetsgrad	23,4	23,0	15,3	15,1

1) Med henvisning til bekendtgørelsen om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven er sammenligningstallene for 2012-2013 ikke tilpasset den ændrede praksis, men udarbejdet efter IFRS.

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis på side 43.

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Kongeeen-koncernens aktivitet består i projektudvikling samt udlejning og drift af erhvervsjendomme og boliger, herunder udvikling og optimering af de enkelte ejendomsinvesteringer. Især udvikling af Henriksholm-projektet har udgjort en stor del af aktiviteten i koncernen de seneste fire år og vil forblive en væsentlig del af koncernens aktivitet i 2016.

De væsentligste økonomiske påvirkninger for Kongeeen-koncernen er:

- ▶ Der er foretaget værdiregulering af ejendomme i regnskabsåret 2015 med 68 mio. kr. på baggrund af DCF-modeller. Der er indhentet professionelle eksterne vurderinger, som understøtter værdiregulering af de fleste ejendomme.
- ▶ Selskabet købte i 2015 rettighederne til World Trade Center Ballerup (WTC) og er påbegyndt udviklingen af ejendommen (det tidligere Siemens-domicil) til dette koncept. Opstartsfasen af WTC og udviklingen af WTC-brandet med omfattende markedsføring, events, brand building-aktiviteter, udlejningsbestræbelse m.v. har påvirket selskabets løbende driftsomkostninger med ca. 6 mio. kr. i 2015 og vil fortsat påvirke driften i 2016. En del af omkostningerne er engangsomkostninger, som selskabet betragter som investering i udvikling af WTC-brandet. Det er ledelsens forventning, at ejendommen i løbet af de næste par år kan udvikles, således at værdien udgør + 200 mio. kr. (dagsværdi 31. december 2015 139 mio. kr.). Inden udgangen af 2016 forventer selskabet positivt resultat før finansieringsomkostninger i WTC. Selskabet har i begyndelsen af 2016 optaget lån i en del af værdien af ejendommen, således at en del af egenkapitalfinansieringen er blevet frigjort.
- ▶ Salget af Pakhusene i 2014 har medført en betydelig nedgang i lejeindtægterne i 2015 og dermed i det ordinære driftsresultat. Det er selskabets plan fremadrettet at beholde en større del af de udviklede ejendomme på egne bøger, hvilket ledelsen betragter som realistisk i forlængelse af, at man regner med en fortsat bedring i det finansielle marked. Ny Allerødgaard, World Trade Center Ballerup samt de 31 rækkehuse, som det tidligere firmadomicil ombygges til, jf. nedenfor, vil alle blive udlejningsejendomme, som vil bidrage væsentligt til den løbende drift og likviditet fremover. Dog vil disse ejendomme først bidrage med betydelige lejeindtægter fra 2017. Regnskabsåret 2016 vil kun opleve begrænset effekt af lejeindtægt fra ejendommene med undtagelse af World Trade Center Ballerup, som tegner til at udvikle sig meget positivt i 2016.

Henriksholm A/S

Kongeeen-koncernen indgik primo 2012 aftale om overtagelse af forsvarskommandoens område i Vedbæk.

Området er samlet på ca. 165.000 m² med tilhørende byggeretter på 24.500 m².

Projektet er etableret i Henriksholm A/S, et selskab som er 100 %-ejet af Kongeeen Holding A/S. Formålet er at opføre og sælge ca. 160 boliger som en blanding af villaer, gårdhavehuse, rækkehuse og punkthuse (etagebyggeri i tre etager). Det forventes, at den samlede projektperiode udgør ca. fem år.

Den samlede forventede salgssum er på ca. 900 mio. kr.

I regnskabsåret er der fortsat pågået væsentlig udviklingsaktivitet, herunder design, projektering, markedsføring og salg. Endvidere er samtlige færdigbyggede ejendomme samt grunde med få undtagelser solgt, og salget af ejendommene i fase 3 og 4 er godt i gang. Udviklingen af området og ikke mindst salget af ejendommene er dog gået knap så hurtigt som oprindeligt forventet, og den økonomiske effekt af Henriksholm-aktiviteterne er fortsat negativ. Den fulde økonomiske positive effekt forventes i 2016 og primo 2017, hvor størstedelen af ejendommene sælges.

Det er ledelsens forventning, at størstedelen af de resterende ejendomme og lejligheder, hvoraf færdiggørelsen ligger i perioden april til november, også sælges i 2016 og dermed påvirker selskabets resultat for året positivt.

Ledelsesberetning

Ejendomsinvesteringer

Koncernen ejer pr. 31. december 2015 otte udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København City (to boligejendomme), Frederiksberg (en kontorejendom), Rødovre (en boligejendom), Ballerup (World Trade Center), Allerød (kommende boligejendom og en skole) og Vedbæk (en kontor/lagerejendom). Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi efter en DCF-model. De anvendte afkastsatser pr. 31. december ligger for boligejendomme i intervallet 3,25-4,25 % (2014: 4,25-5,25 %) og for erhvervs- og butiksejendomme i intervallet fra 5,50-8,0 % (2014: 6,0-8,0 %) og fastsættes ud fra en individuel vurdering af den enkelte ejendoms beliggenhed, standard, lejernes bonitet og lejekontraktens løbetid. Der er ultimo regnskabsåret indhentet eksterne vurderinger for de fleste ejendomme.

Selskabet har ligeledes indgået administrationsaftale med koncernens ultimative ejere om administration af ejernes personlige ejendomsporteføljer. Disse porteføljer omfatter nyere erhvervsejendomme. Porteføljernes bogførte værdi udgør ca. 229 mio. kr. og omfatter ca. 26.300 m².

Investering i Nordlys AB

Kongeegen ejer 26 % af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB har investeret ca. 1.036 mio. SEK i en diversificeret portefølje af erhvervsejendomme beliggende i Sverige og Finland. I 2014 har selskabet optaget et langfristet obligationslån på 750 mio. SEK. Resten af finansieringen er ejerfinansieret i form af aktiekapital og aktionærlån. Ordinær drift før skat og nedskrivninger var i regnskabsåret 2015 positiv med 15,2 mio. SEK. (2014: 35,0 mio. SEK).

Kongeegen A/S har i forbindelse med erhvervelsen af aktierne ydet ansvarligt lån til selskabet ultimo 2015 på 15,6 mio. kr. På baggrund af de eksisterende lejekontrakter og ejendommenes karakteristika er det ledelsens forventning, at Nordlys AB vil fortsætte sin positive drift og udvikling i fremtiden.

Selskabet har ikke forpligtelser over for Nordlys AB ud over det beskrevne ansvarlige lån.

Investering i World Trade Center

Kongeegen Holding A/S har i 2015 købt rettighederne til World Trade Center Ballerup og er i gang med at implementere dette koncept med flerbrugerhus, Health Care-center og Office-center i Siemens' tidligere domicilejendom i Ballerup. Strategien er, at ejendommen kan rumme almindelige kontorlejemål, og at der samtidig tilbydes mulighed for f.eks. at leje et enkelt skrivebord eller et enkelt kontor. Fælles for alle lejemål i WTC vil være adgang til en række fællesfaciliteter, videndeling og netværksmuligheder og ikke mindst at udnytte værdien og kendskabet til WTC's brand.

Udlejningen i 2015 har udviklet sig i takt med de høje forventninger. Således er ca. 30 % af lokalerne udlejet ved årets udgang. Det er især Office Center-delen og mødecentret, som har vundet momentum, men også Health Care-delen har fra ultimo 2015 oplevet stigende interesse og efterspørgsel, hvilket har materialiseret sig i en række indgåede kontrakter i begyndelsen af 2016. Dermed synes WTC-konceptet at have bevist sin berettigelse, og ledelsen forventer yderligere stigende interesse fremover.

World Trade Center Ballerup er etableret i World Trade Center DK A/S, et selskab som er 100 %-ejet af Kongeegen Holding A/S.

Omkostninger til istandsættelse af dele af ejendommen og tilpasning til WTC-konceptet, herunder udvendig istandsættelse, istandsættelse af prøvekontorer og første del af business centret, har Kongeegen A/S frem til primo 2016 selvfinansieret. Der er frigjort noget af denne selvfinansiering i 2016 ved optagelse af lån i ejendommen.

Ledelsesberetning

Kongeegens tidligere domicilejendom i Blovstrød

Kongeegen A/S har i løbet af 2015 skiftet domiciladresse fra Blovstrød til Lyngbækgård i Nivå. I forbindelse med frigørelse af lokalerne i Blovstrød har Kongeegen A/S udarbejdet et projekt, hvorved det tidligere domicil i løbet af 2016 omdannes til 31 rækkehuse. De kommunale godkendelser til projektet er modtaget primo 2016, og de første af disse rækkehuse forventes at stå færdige ultimo 2016. Projektet forventes endeligt færdigt primo 2017. De 31 rækkehuse forventes at udgøre en værdi på ca. 115 mio. kr., når de er endeligt færdiggjorte, og ombygningsomkostninger inkl. moms forventes at løbe op i ca. 55-60 mio. kr.

Tidligere Sjælsø domicilejendom

Kongeegen A/S har medio 2015 overtaget det tidligere Sjælsødomicil på Sortemosevej i Allerød. I april 2016 er der indgået en 15-årig lejeaftale med Allerød Privatskole, som fremover vil bidrage positivt til selskabets resultat og likviditet.

Finansielle risici

Markedet for køb og salg af ejendomme forventes fortsat at bedres. Dog er mulighederne for at opnå yderligere finansiering i ejendomsmarkedet stadig begrænsede og kravene til egenfinansiering stadig en vigtig faktor.

Koncernen har gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter på 218,5 mio. kr. pr. 31. december 2015 samt udstedt pantebreve på 294 mio. kr. Heraf vedrører 246 mio. kr. Henriksholm A/S.

Kongeegen hæfter begrænset for gælden i Henriksholm A/S, idet selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for restbetaling af købesummen til Freja Ejendomme A/S på netto 10 mio. kr. Denne forpligtelse bortfaldt primo 2016 ved indfrielse af den sidste betaling til Freja Ejendomme A/S.

Selskabet skal i løbet af 2016 betale sidste afdrag til Freja Ejendomme A/S for fase 4, betale finansieringsomkostninger og herudover honorere diverse udviklings- og entrepriseforpligtelser. Dette påregner selskabet at gennemføre med provenu fra salg af ejendomme og udnyttelse af den eksisterende kreditramme.

Rentefølsomhed

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

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på 24,4 mio. kr., hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør ved årets udgang 195 mio. kr., svarende til en soliditetsgrad på 23,4 %.

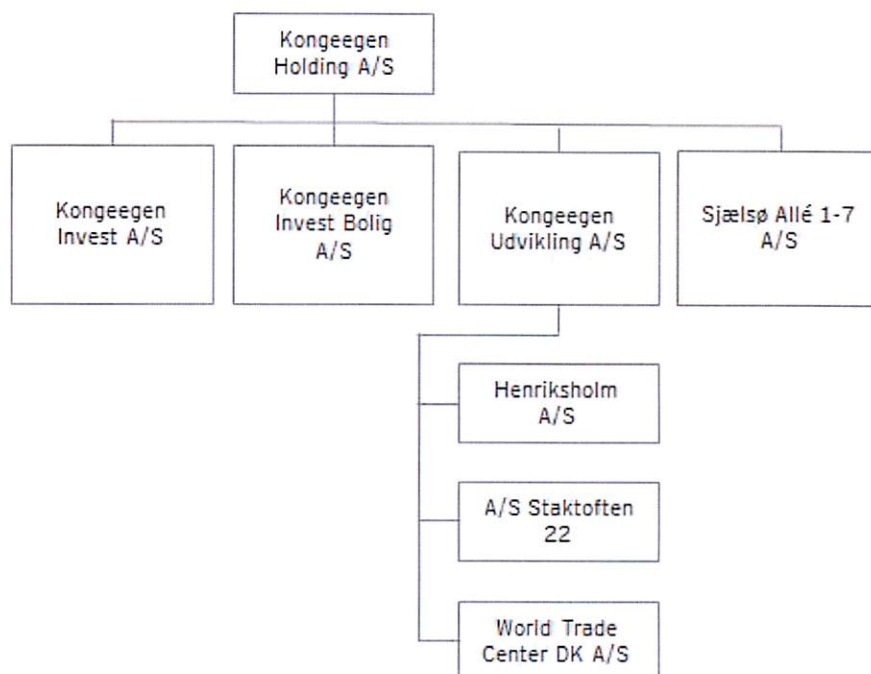
Selskabet har ingen kortfristede driftskreditter.

Ledelsesberetning

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2016, som har indflydelse på årsrapporten for 2015.

Fra 1. januar 2016 har selskabet tilpasset sin koncernstruktur til mere præcist at reflektere ejendommens karakteristika og med henblik på at gøre selskabets struktur mere transparent. Baggrunden for tilpasningen af koncernstrukturen har været et ønske om at danne en struktur, som matcher typen af ejendomme og herved adskille ejendommene i udviklingsejendomme og investeringsejendomme, henholdsvis bolig og erhverv. Følgende koncernstruktur opfylder dette ønske og behov:



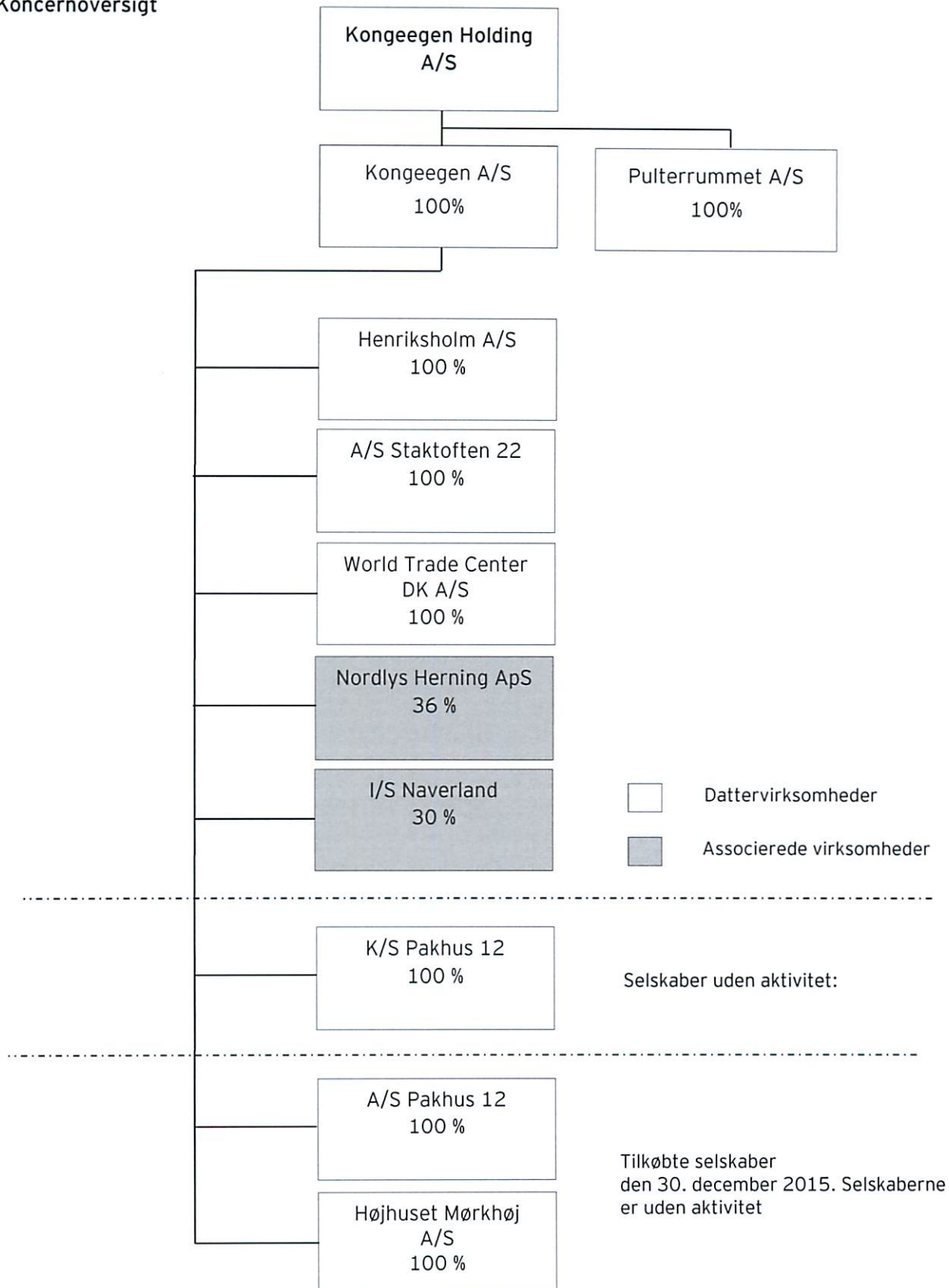
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kongeeen Holding A/S
Adresse	Lyngbækgårds Alle 4
Postnr. By	2990 Nivå
CVR-nr.	29 40 05 47
Stiftet	27. februar 2006
Hjemstedskommune	Fredensborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Rønje, formand Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje
Direktion	Ib Henrik Rønje
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse (koncern)

t.kr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		138.651	202.274
Direkte omkostninger		-134.904	-171.268
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		68.450	0
Avance fra salg af investeringsejendomme		0	29.900
Nedskrivning af Bytorv Horsens ApS		0	-12.826
Andre driftsindtægter		925	1.261
Andre eksterne omkostninger		-16.446	-20.429
Bruttofortjeneste		56.676	28.912
Personaleomkostninger	2	-17.229	-22.872
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle aktiver		-247	-372
Resultat af primær drift		39.200	5.668
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.527	37.547
Finansielle indtægter	3	661	9.014
Finansielle omkostninger	4	-11.942	-26.439
Resultat før skat		24.392	25.790
Skat af årets resultat	5	-5.683	808
Årets resultat		18.709	26.598
Resultatdisponering			
Acontoudbytte		0	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.527	37.547
Overført resultat		22.236	-70.949
		18.709	26.598

Koncernregnskab 1. januar - 31. december
Balance (koncern)

t.kr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Erhvervede immaterielle rettigheder	6	962	1.075
		<u>962</u>	<u>1.075</u>
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	7	449.247	315.163
Domicilejendomme	8	0	14.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.073	674
		<u>450.320</u>	<u>329.879</u>
Finansielle aktiver	9		
Kapitalandele i associerede virksomheder		46.062	49.674
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.100	1.851
Andre kapitalandele		10.132	11.509
Andre tilgodehavender		15.606	13.955
Lejedesposita		1.876	0
		<u>75.776</u>	<u>76.989</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>527.058</u>	<u>407.943</u>
Kortfristede aktiver			
Varebeholdninger			
Projekt- og varebeholdninger	10	262.314	219.724
		<u>262.314</u>	<u>219.724</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.680	3.332
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.571
Andre tilgodehavender		17.160	5.941
Periodeafgrænsningsposter	11	437	0
		<u>24.291</u>	<u>22.844</u>
Likvide beholdninger	12	19.062	113.027
Kortfristede aktiver i alt		<u>305.667</u>	<u>355.595</u>
Aktiver bestemt for salg	13	0	5.000
AKTIVER I ALT		<u>832.725</u>	<u>768.538</u>

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Balance (koncern) t.kr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital	14	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.812	43.339
Overført resultat		154.783	132.547
Egenkapital i alt		195.095	176.386
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	15	29.460	24.019
Andre hensatte forpligtelser	16	6.150	0
Gæld til realkreditinstitutter	17	100.939	58.303
Gæld til kreditinstitutter	17	109.749	63.298
Pante- og øvrige gældsbreve	17	145.554	218.381
Lejedeposita	17	1.201	2.770
Langfristede forpligtelser i alt		393.053	366.771
Kortfristede forpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	17	195.045	76.904
Kreditinstitutter		2.106	0
Pante- og øvrige gældsbreve		11.643	69.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.424	10.371
Gæld til tilknyttede virksomheder		180	625
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	48.281
Lejedeposita		4.434	1.656
Anden gæld		5.007	16.265
Periodeafgrænsningsposter	18	1.738	1.763
Kortfristede forpligtelser i alt		244.577	225.381
Forpligtelser i alt		637.630	592.152
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	13	0	0
PASSIVER I ALT		832.725	768.538
Likviditetsberedskab	1		
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser	19		
Nærtstående parter	20		
Den regnskabsmæssige effekt af overgang fra IFRS til årsregnskabsloven	21		
Anvendt regnskabspraksis	22		

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse (koncern)

t.kr.	Note	2015	2014
Resultat af primær drift		39.200	12.089
Værdiregulering af ejendomme		-68.450	0
Avance fra salg af investeringsejendomme		0	-29.900
Nedskrivning af Bytorv Horsens ApS		0	12.826
Årets af- og nedskrivninger		247	373
Hensættelse til andre hensatte forpligtelser		6.150	0
Andre ikke-likvide reguleringer		-189	0
Renteindbetalinger og lignende		340	247
Renteudbetalinger og lignende		-12.113	-24.138
Betalt selskabsskat		-12.262	0
Pengestrøm fra primær drift		-47.077	-34.923
Ændringer i varebeholdning		-42.590	-71.666
Ændringer i tilgodehavender		-3.348	-1.162
Ændringer i andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter		-6.657	-2.648
Ændringer i deposita - aktiv		-1.876	0
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser		14.053	4.232
Ændringer i anden gæld og periodeafgrænsningsposter		-11.281	11.256
Ændringer i deposita - passiv		1.209	863
Pengestrøm fra driftsaktivitet		-97.567	-94.048
Køb af rettigheder		0	-1.131
Køb af anlægsaktiver, herunder aktiveret ejendomsforbedringer		-17.724	-31.820
Salg af ejendomme		3.600	408.640
Indskud i associeret virksomhed m.v.		0	-6.950
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-14.124	368.739
Ændring af gæld til kredit- og realkreditinstitutter		51.087	-120.523
Ændring af gældsbreve		-100.069	-1.850
Ændring i kortfristet del af langfristet gæld		48.625	0
Ændring i kreditinstitutter i øvrigt		2.106	0
Ændring i gæld til tidligere administrationselskab		2.852	0
Ændring af koncernmellemværender		13.125	-8.484
Udbetalt udbytte		0	-60.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		17.726	-190.857
Årets pengestrøm		-93.965	83.834
Likvider, primo	12	113.027	29.193
Likvider, ultimo	12	19.062	113.027

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (koncern)

t.kr.	Selskabs- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500	5.792	203.496	0	209.788
Overført via resultatdisponering	0	37.547	-70.949	60.000	26.598
Betalt acontoudbytte	0	0	0	-60.000	-60.000
Egenkapital 1. januar 2015	500	43.339	132.547	0	176.386
Overført via resultatdisponering	0	-3.527	22.236	0	18.709
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2015	500	39.812	154.783	0	195.095

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Likviditetsberedskab

Koncernens drift (ekskl. Henriksholm A/S) for det kommende år før finansieringsomkostninger forventes at udgøre ca. -10 mio. kr. Efter finansieringsomkostninger udgør det samlede forventede likviditetstræk fra driften ca. -26 mio. kr.

Selskabet har en lejerreserve på ca. 18 mio. kr., først og fremmest i World Trade Center Ballerup, som vil kunne frigøres fremadrettet og dermed sikre et tilfredsstillende ordinært driftsresultat og cash flow.

Koncernen (ekskl. Henriksholm) skal i 2016 finansiere kontraherede investeringer i projekter og skal indfri gæld for 66 mio. kr. Koncernen (ekskl. Henriksholm) har opnået lånetilsagn på 71 mio. kr. Likviditetspåvirkningen fra kontraherede investeringer i projekter, indfrielse af gæld og optagelse af nye lån har således en forventet likviditetspåvirkning på 2016 på netto 5 mio. kr.

Koncernen (ekskl. Henriksholm) har planlagt tiltag i form af salg af ejendomme og refinansiering på 28 mio. kr. til finansiering af likviditetstrækket fra driften efter kontraherede investeringer og lånetilsagn på -20 mio. kr.

Refinansieringen forventes opnået fra Hovedhuset på Henriksholm efter færdiggørelse af igangværende ombygning og fra den tidligere domicilejendom på Sjælsø Allé. Koncernen påregner at optage realkreditbelåning i begge ejendomme og dermed frigøre yderligere likviditet og samtidig styrke den fremtidige driftsindtjening. Selskabet påregner at færdiggøre og udleje Hovedhuset på Henriksholm i sidste kvartal 2016 og dermed være i stand til at optage fuld realkreditbelåning, hvilket er indeholdt i selskabets likviditetsbudgetter. Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at realkreditbelåning falder på plads ultimo 2016 vedr. Sjælsø Allé. Dette vil afhænge af færdiggørelsesgrad og udlejningsstatus i ejendommen. Denne forudsætning er derfor ikke indarbejdet i koncernens likviditetsbudget.

Ledelsen forventer at realisere de planlagte tiltag, således at den nødvendige likviditet er tilgængelig i 2016.

I fortsættelse af ovenstående og baseret på de planlagte tiltag forventer koncernen en likvid beholdning ultimo 2016, som ikke relaterer sig til Henriksholm i størrelsesordenen ca. 8 mio. kr.

Henriksholm A/S

Selskabet har primo 2016 betalt sidste afdrag til Freja Ejendomme A/S på netto 10 mio. kr. Herudover skal selskabet betale finansieringsomkostninger, afdrag og herudover honorere diverse udviklings- og entrepriseforpligtelser.

Selskabet har en samlet gæld pr. 31. december 2015 på 246 mio. kr., hvoraf 170 mio. kr. forfalder senest ultimo 2016.

Henriksholm A/S skal i 2016 finansiere kontraherede investeringer i projekter, finansieringsomkostninger og afdrag på i alt 310 mio. kr. Selskabet har indgået salgsaftaler ultimo april 2016, som medfører positive pengestrømme på 190 mio. kr. i 2016.

Der er således behov for gennemførelse af yderligere salg med likviditetseffekt i 2016 på 120 mio. kr.

Selskabet forventer, at alle ejendomme og lejligheder i projektet er færdigudviklet og står klar til indflytning primo oktober 2016. Selskabet har med udgangen af marts 2016 indgået aftale om salg af 25 projekter med en samlet salgsværdi på ca. 190 mio. kr., hvoraf 30 mio. kr. er salg til og finansiering fra modervirksomheden og indgår i beskrivelsen af koncernens (ekskl. Henriksholm) likviditetsberedskab.

Det er ledelsens vurdering, at den positive likviditet fra forventede eksterne projektsalg i perioden april til december 2016 overstiger 120 mio. kr., hvorfor salget af ejendomme og lejligheder vil sikre tilstrækkelig likviditet til at honorere selskabets forpligtelser til kontraherede investeringer i projekter, finansieringsomkostninger og afdrag.

Der kan ikke trækkes likviditet ud af Henriksholm A/S, før eksterne finansieringskilder er blevet fuldt indfriet.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	17.098	22.646
Andre omkostninger til social sikring	131	213
Øvrige personaleomkostninger	0	13
Personaleomkostninger i alt	<u>17.229</u>	<u>22.872</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion og bestyrelse	<u>7.112</u>	<u>6.312</u>
	<u>7.112</u>	<u>6.312</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt	<u>20</u>	<u>49</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	323	1.014
Andre finansielle indtægter	338	8.000
	<u>661</u>	<u>9.014</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	22
Andre finansielle omkostninger	11.942	26.417
	<u>11.942</u>	<u>26.439</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-13	44.278
Effekt af ændring i skatteprocent	-1.949	-1.665
Udskudt skat	4.480	-41.817
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.165	-1.604
	<u>5.683</u>	<u>-808</u>

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Immaterielle aktiver

t.kr.	Erhvervede immateriel- le ret- tigheder
Kostpris 1. januar 2015	1.131
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2015	1.131
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	56
Afskrivninger	113
Afgang	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	169
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	962

t.kr.	2015	2014
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	205.246	751.897
Årets tilgang	55.192	31.247
Årets afgang	-3.600	-171.477
Overført fra domicilejendomme	14.042	0
Overførsel til aktiver bestemt for salg	0	-406.421
Kostpris 31. december	270.880	205.246
Værdireguleringer 1. januar	109.917	361.561
Årets værdiregulering	68.450	0
Årets afgang	0	-214.164
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-37.480
Værdireguleringer 31. december	178.367	109.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december	449.247	315.163
I investeringsejendomme indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	47.113	0

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme, der ikke genererer lejeindtægter, udgør for 2015 2,0 mio. kr. (2014: 5,4 mio. kr.).

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for lån til realkredit- og kreditinstitutter samt pante- og øvrige gældsbreve, som pr. 31. december 2015 andrager 196 mio. kr. (2014: 189 mio. kr.).

Ejendommene værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2015) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusive inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusive inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2015 er 6,1 % (2014: 6,0 %). Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast, ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommenes nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år.

Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF-kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering), og dele af dagsværdien (kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med -19 mio. kr. (2014: -14 mio. kr.), hvilket udgør 5 % (2014: 5 %) af dagsværdien af investeringsporteføljen pr. 31. december 2015.

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2 % p.a.

Der er i det første år i budgetperioden indregnet faktisk tomgang i hver ejendom, og i den resterende budgetperiode er der indlagt en kalkuleret tomgang på 5 % (2014: 5 %).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 5 % afhængigt af den enkelte ejendom. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Koncernen har anvendt en ekstern valuar i forbindelse med dagsværdimåling af koncernens investeringsejendomme.

8 Materielle aktiver

t.kr.	Domicil- ejendomme	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	16.453	5.918
Årets tilgang	0	533
Årets afgang	0	0
Overført til investeringsejendomme	-16.453	0
Kostpris 31. december 2015	0	6.451
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.411	5.244
Afskrivninger	0	134
Afgang	0	0
Overført til investeringsejendomme	-2.411	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	5.378
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	1.073

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle aktiver

t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	Andre kapitalandele	Andre tilgodehavender	Lejededposita
Kostpris 1. januar 2015	6.335	1.851	8.307	13.955	0
Tilgang	0	249	0	1.164	1.876
Kostpris 31. december 2015	6.335	2.100	8.307	15.119	1.876
Værdireguleringer 1. januar 2015	43.339	0	3.202	0	0
Valutakursregulering	-85	0	0	487	0
Andel af årets resultat	-3.527	0	-1.377	0	0
Værdiregulering 31. december 2015	39.727	0	1.825	487	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	46.062	2.100	10.132	15.606	1.876

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2015	Ejerandel 2014
Associerede virksomheder:			
Nordlys Herning ApS	Svendborg	35,69 %	35,69 %
I/S Naverland	Glostrup	30 %	30 %

Koncernen har pr. 31. december 2015 en direkte ejerandel på 11 % (2014: 11 %) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med 10.156 t.kr., og har ydet ansvarlig lånekaptal til det svenske ejendomsselskab på 15.606 t.kr.

Koncernen har 36 % af anparterne i Nordlys Herning ApS. Nordlys Herning ApS har en ejerandel på 41 % i Nordlys AB. Dermed har koncernen pr. 31. december 2015 en samlet (direkte og indirekte) ejerandel på 26 % i Nordlys AB.

Investeringen er indgået som en langsigtet eksponering i det nordiske ejendomsmarked. Nordlys AB har investeret ca. 1.034 mio. SEK (2014: 1.055 mio. SEK) i en diversificeret portefølje af erhvervsejendomme beliggende i Sverige og Finland.

Ejendommene i Nordlys AB er finansieret med 72 % fastforrentet obligationsgæld og 28 % ejerkapital. Porteføljens drift har i 2015 overordnet set udviklet sig i overensstemmelse med selskabets budgetter, og porteføljen genererer således positivt cash flow til servicering af aftalte renter og afdrag.

På baggrund af de eksisterende lejekontrakter og ejendommenes karakteristika er det ledelsens forventning, at Nordlys AB vil udvikle sig positivt i fremtiden.

Koncernen har givet kreditinstitutpant i aktier med regnskabsmæssig værdi på 10,2 mio. kr. og ansvarligt lån på 14,4 mio. kr. til sikkerhed for gæld på 19 mio. kr. Koncernen har ud over det beskrevne ikke forpligtelser over for Nordlys AB.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december
Noter

t.kr.	2015	2014
10 Projekt- og varebeholdninger		
Projekter til videresalg	262.314	219.724
	262.314	219.724
Projektomkostninger indregnet i direkte omkostninger i resultatopgørelsen	126.624	153.944
Indregnede finansieringsomkostninger i projekter til videresalg udgør	34.021	21.893
	34.021	21.893
11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetaling af abonnementer m.v.	188	0
Øvrige forudbetalinger	249	0
	437	0
12 Likvide beholdninger		
<p>Koncernens likvide beholdninger udgør 19,1 mio. kr. pr. 31. december 2015, hvoraf Henriksholm A/S udgør 18,9 mio. kr. Der kan ikke trækkes likviditet ud af Henriksholm A/S, før eksterne finansieringskilder er blevet fuldt indfriet.</p>		
t.kr.	2015	2014
13 Aktiver bestemt for salg		
Langfristede aktiver	0	433.718
Kortfristede aktiver	0	13.527
	0	447.245
Aktiver bestemt for salg i alt	0	447.245
Langfristede forpligtelser	0	392.186
Kortfristede forpligtelser	0	50.059
	0	442.245
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i alt	0	442.245

Aktiver bestemt for salg på netto 5 mio. kr. er præsenteret netto i balancen pr. 31. december 2014 og udgøres udelukkende af Bytorv Horsens ApS.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Selskabets selskabskapital på 500 t.kr. har været uændret de seneste 5 år.

15 Udskudt skat

Udskudt skat omfatter investeringsejendomme, materielle aktiver, finansielle forpligtelser, herunder prioritetsgæld.

t.kr.	2015	2014
Udskudt skat 1. januar	24.019	81.315
Årets regulering af udskudt skat	6.948	-41.817
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	442	-1.604
Effekt af trinvisnedsættelse af dansk selskabsskat	-1.949	-1.666
Overførsel til aktiver bestemt for salg	0	-12.209
	<u>29.460</u>	<u>24.019</u>

16 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til igangværende retssag og leje garanti, som er stillet i forbindelse med salg af ejendom. For yderligere beskrivelse heraf se note 19 om eventualforpligtelser.

17 Gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	103.800	2.861	82.359
Gæld til kreditinstitutter	114.740	4.991	18.665
Pante- og øvrige gældsbreve	332.747	187.193	52.303
Lejede deposita	1.201	0	4.434
	<u>552.488</u>	<u>195.045</u>	<u>157.761</u>

18 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte lejeindtægter	1.316	1.092
Øvrige modtagne forudbetalinger	422	671
	<u>1.738</u>	<u>1.763</u>

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser

Koncernen har eksklusive Henriksholm A/S udstedt ejerpantebreve for nom. 242 mio. kr. vedrørende gæld på nom. 228 mio. kr. med pant i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 401 mio. kr.

Vedrørende Henriksholm A/S har koncernen udstedt ejerpantebreve for nom. 300 mio. kr. vedrørende gæld på nom. 220 mio. kr. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 243 mio. kr.

Koncernen har givet kreditinstitut pant i aktier for nom. 400 tSEK og pant i gældsbreve for ansvarlige lån i Nordic Light AB på 15,6 mio. kr. vedrørende kreditinstituts engagement i Nordic Light AB.

Koncernen er interessent i I/S Naverland 33-34 med en ejerandel på 30 % og hæfter henholdsvis pro rata og solidarisk med de øvrige interessenter for interessentskabets gældsforpligtelser.

Koncernen har kautioneret for dattervirksomheden A/S Staktoften 22's gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. 19 mio. kr. pr. 31. december 2015. Kreditinstituttet i A/S Staktoften 22 er herudover sikret ved pant i ejendom.

Koncernen har givet Pensam Liv Forsikringsaktieselskab pant i aktier i Henriksholm A/S til sikkerhed for det til enhver tid værende engagement med långiver, som ultimo 2015 udgør 243 mio. kr. Långiver har herudover pant i selskabets Henriksholm-projekt.

Koncernen har i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 afgivet en lejegaranti over for køber. Selskabet forventer, at lejegarantien vil medføre et samlet likviditetstræk på 5,4 mio. kr. som er indregnet som en hensat forpligtelse.

Koncernen har i forbindelse med salg af ejendom forpligtet sig til at dække køberens eventuelle tab ved videresalg af ejendommen med op til 10 mio. kr. Ledelsen forventer ikke, at salg af ejendommen vil medføre tab.

Koncernen indgår i sambeskatningen med øvrige danske selskaber, som omfatter IHR Holding A/S, Hovedbygningen ApS, Nature Rocks ApS, ASX 1727 A/S, RWT ApS, Pulterrummet A/S, Højhuset Mørkhøj A/S, A/S Pakhus 12, Kongeeen A/S, A/S Staktoften 22, Henriksholm A/S, World Trade Center DK A/S. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Sambeskatningsindkomsten fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Forpligtelser bortfaldet efter statusdagen

Kongeeen A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for Freja Ejendomme A/S, som garanti for opfyldelse af restkøbesum pr. 31. december 2015 på 10 mio. kr. for aftalte arealer ved Henriksholm Allé, Vedbæk.

Andre økonomiske forpligtelser

Koncernens restforpligtelse på indgåede leasingaftaler vedr. firmabiler, leje af lokaler samt kontorudstyr udgør 5,6 mio. kr. Restløbetiden på kontrakterne er 1-5 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør 1,6 mio. kr.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

20 Nærtstående parter

Kongeegen Holding A/S har registreret følgende aktionær med 5 % eller mere af aktiekapitalen:

- ▶ 100 % IHR Holding A/S

Transaktioner med nærtstående parter

Kongeegen A/S afholder omkostninger til personale, som udfører projektudvikling, markedsføring, salg af grunde og ejendomme i Henriksholm A/S samt administration og regnskab for selskabet. Som følge af formuleringerne i låneaftaler med Pensam viderefaktureres disse omkostninger ikke til Henriksholm A/S.

Alle transaktioner med nærtstående parter, bortset fra ovenstående, er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Vederlag til såvel koncernens direktion og bestyrelse fremgår af note 2.

21 Den regnskabsmæssige effekt ved overgang til årsregnskabsloven

Som beskrevet i anvendt regnskabspraksis, jf. note 22, aflægger Kongeegen Holding A/S-koncernen årsregnskab efter årsregnskabsloven. Koncernen har valgt at førtidsimplementere lov nr. 738 af 1. juni 2015 ("ÅRL 2016"), som først er obligatorisk for regnskaber, der aflægges fra den 1. januar 2016 og frem.

I henhold til årsregnskabsloven § 51, stk. 3 og "Bekendtgørelse om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven" skal der udarbejdes åbningsbalance for begyndelsen af den første periode, for hvilken virksomheden præsenterer sammenligningstal, dvs. pr. 1. januar 2014 og sammenligningstal for 2014 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Der er ikke krav om at præsenterer åbningsbalancen i årsrapporten.

Åbningsbalance pr. 1. januar 2014 er udarbejdet efter ÅRL 2016, som om denne altid havde været anvendt.

Implementeringen af ÅRL 2016 medfører, at Kongeegen Holding A/S-koncernen fortsat kan bibeholde to hovedaktiviteter og dermed mål og indregne investeringsejendomme til dagsværdi. Overgangen til ÅRL 2016 har således ikke medført væsentlige ændringer af den anvendte regnskabspraksis for koncernen.

Den regnskabsmæssige effekt ved overgang til ÅRL 2016 for modervirksomheden er beskrevet i note 7 til årsregnskabet.

Reklassifikationer

Der er gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2014:

- ▶ Der er foretaget reklassifikation af dagsværdiregulering af gæld i 2014 på 6,4 mio. kr. fra regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld til finansielle omkostninger.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital for koncernen.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for Kongeeegen Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Se note 21 for nærmere beskrivelse af konsekvenserne for overgang til ÅRL 2016.

Koncernens regnskabspraksis er således ændret i forhold til sidste år, hvor koncernregnskabet blev aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

I forbindelse med overgangen til årsregnskabsloven er årsregnskabslovens § 51, stk. 3 og "Bekendtgørelse om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven" fulgt. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til årsregnskabsloven er beskrevet i note 21.

Koncernregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste tusinde kroner. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Koncernens ultimative modervirksomhed er IHR Holding A/S.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter selskabet og de dattervirksomheder, som kontrolleres af selskabet. Selskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester i det omfang, de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Koncernens omsætning består af årets lejeindtægter fra investeringsejendomme samt salg af ejendomsprojekter.

Omsætning fra lejeindtægter m.v.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omsætning fra salg af ejendomsprojekter

Salg af ejendomsprojekter, grunde og projekter indregnes i omsætningen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Salg af varer indregnes i omsætningen, når risikoen er overgået til køber, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning og består af direkte omkostninger til udlejningsaktiviteten og omkostninger til salg af ejendomsprojekter.

Direkte omkostninger vedrørende udlejningsaktivitet

Direkte omkostninger indeholder ejendomsomkostninger i form af reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger og omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi, og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer aktiveres på ejendommen.

Direkte omkostninger vedrørende salg af ejendomsprojekter

Herudover indgår der direkte omkostninger vedrørende ejendomsprojekter, herunder eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt omkostningsførsel af projektudviklingsomkostninger i det omfang, projekterne ikke forventes realiseret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Avance fra salg af investeringsejendomme

Avance fra salg af investeringsejendomme indeholder forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen i seneste årsregnskab og salgsprisen for ejendommen.

Nedskrivning af Bytorv Horsens ApS

Nedskrivning af Bytorv Horsens ApS indeholder værdiregulering af investeringsejendommen Bytorv Horsens ApS i forbindelse med klassifikation som bestemt for salg.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen bortset fra personaleomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, operationelle leasingaftaler, administrative og ledelsesmæssige opgaver samt kontorholdsomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes koncernens andel af de associerede virksomheders resultater efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab. Endvidere indregnes badwill i forbindelse med køb af yderligere kapitalandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Selskabet er sambeskattet med IHR Holding A/S og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle aktiver

Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over den resterende patent- eller aftaleperiode eller brugstiden, hvis denne er kortere. Afskrivningsperioden udgør 10 år.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle aktiver".

Materielle aktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsjendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning, eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af ét eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbage diskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Domicilejendom, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Domicilejendom	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Der afskrives ikke på kunst.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring af regnskabsmæssigt skøn.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle aktiver".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle aktiver".

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver.

Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende anlægsaktiver.

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

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

Finansielle aktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelen i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier ved erhvervelsen, herunder goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder testes for nedskrivningsbehov, når der er indikationer på værdiforringelse.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Øvrige finansielle aktiver

Øvrige finansielle aktiver omfatter tilgodehavender hos associerede virksomheder, andre tilgodehavender og deposita og måles til amortiseret kostpris.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, kapitalandele og tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre tilgodehavender 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Andre kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Varebeholdninger

Ejendomsprojekter til videresalg

Projektbeholdning omfatter grunde og projekter til videresalg for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde og projekter måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Ejendomme til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare omkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Projekt- og varebeholdninger

Projekt- og varebeholdninger måles til kostpris opgjort efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for handelsvarer opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til lejeantiforpligtelse og tab til igangværende retssag. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af tidligere begivenhed har en retlig og faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsevnen eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Finansielle gældsforpligtelser

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige finansielle forpligtelser

Øvrige finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leverandører og deposita m.v. måles ved første indregning til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Noter

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg m.v. af investeringsejendomme og øvrige materielle aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse (moder)

t.kr.	Note	2015	2014
Andre eksterne omkostninger		-366	-71
Bruttofortjeneste		-366	-71
Resultat af primær drift		-366	-71
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.593	27.153
Finansielle omkostninger	1	-706	-661
Resultat før skat		18.521	26.421
Skat af årets resultat	2	188	177
Årets resultat		18.709	26.598
Resultatdisponering			
Acontoudbytte		0	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.593	27.153
Overført resultat		-884	-60.555
		18.709	26.598

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance (moder)

t.kr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>211.290</u>	<u>189.657</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>211.290</u>	<u>189.657</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		306	96
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>278</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>306</u>	<u>374</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>211.596</u></u>	<u><u>190.031</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance (moder)

t.kr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital	4	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		189.830	170.237
Overført resultat		4.765	5.649
Egenkapital i alt		<u>195.095</u>	<u>176.386</u>
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.425	13.594
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	51
Anden gæld		76	0
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>16.501</u>	<u>13.645</u>
Forpligtelser i alt		<u>16.501</u>	<u>13.645</u>
PASSIVER I ALT		<u>211.596</u>	<u>190.031</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	5		
Nærtstående parter	6		
Den regnskabsmæssige effekt af overgang fra IFRS til årsregnskabsloven	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (moder)

t.kr.	Selskabs- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500	203.084	6.204	0	209.788
Overført via resultatdisponering	0	27.153	-60.555	60.000	26.598
Modtaget acontoudbytte	0	-60.000	60.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-60.000	-60.000
Egenkapital 1. januar 2015	500	170.237	5.649	0	176.386
Overført via resultatdisponering	0	19.593	-884	0	18.709
Valutakursregulering	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2015	500	189.830	4.765	0	195.095

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note

t.kr.	2015	2014	
1 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	705	661	
Andre finansielle omkostninger	1	0	
	<u>706</u>	<u>661</u>	
2 Skat af årets resultat			
Aktuel skat	0	-273	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	22	0	
Regulering af udskudt skat	-230	92	
Ændring i skatteprocent	20	4	
	<u>-188</u>	<u>-177</u>	
3 Finansielle aktiver			
t.kr.			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015			19.420
Tilgang			2.040
Afgang			0
Kostpris 31. december 2015			<u>21.460</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015			170.237
Andel af årets resultat			19.593
Værdiregulering 31. december 2015			<u>189.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015			<u>211.290</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel 2015	Ejerandel 2014
Tilknyttede virksomheder:			
Kongeegen A/S	Nivå, Danmark	100 %	100 %
Pulterrummet A/S	Nivå, Danmark	100 %	100 %
Højhuset Mørkhøj A/S	Nivå, Danmark	100 %	0 %
A/S Pakhus 12	Nivå, Danmark	100 %	0 %

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Selskabskapitalen på 500 t.kr. har været uændret de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Note

5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhedsdepot som sikkerhed for alt mellemværende mellem kreditinstitut og Kongeegen A/S.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet K/S Pakhus 12, som der i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 har afgivet en leje garanti over for køber. Ledelsen forventer, at leje garantien vil medføre et samlet likviditetstræk på 5,4 mio. kr., som er indregnet som en hensat forpligtelse.

6 Nærtstående parter

Ud over omtalen i koncernregnskabs note 20 omfatter modervirksomhedens nærtstående parter tilknyttede virksomheder.

Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

7 Den regnskabsmæssige effekt af overgang fra IFRS til årsregnskabsloven

Som omtalt i anvendt regnskabspraksis (note 22) for koncernregnskabet aflægger Kongeegen Holding A/S årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Modervirksomheden har valgt at førtidsimplementere lov nr. 738 af 1. juni 2015 ("ÅRL 2016"), som først er obligatorisk for regnskaber, der aflægges fra den 1. januar 2016 og frem.

I henhold til årsregnskabsloven § 51, stk. 3 og "Bekendtgørelse om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven" er der udarbejdet åbningsbalance for begyndelsen af den første periode for hvilken virksomheden præsenterer sammenligningstal, dvs. pr. 1. januar 2014 og sammenligningstal for 2014 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbningsbalance pr. 1. januar 2014 er udarbejdet efter ÅRL 2016, som om denne altid havde været anvendt.

Overgangen har medført følgende ændringer for modervirksomheden:

- ▶ Modervirksomhedens kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode. Hidtil er kapitalandelene for dattervirksomheder målt til kostpris.
- ▶ Årets resultat i dattervirksomheder indregnes i en særskilt regnskabspost i resultatopgørelsen.
- ▶ Modtagne udbytter fra dattervirksomheder indregnes direkte på kapitalandelene. Hidtil er udbytter indregnet i resultatopgørelsen.

Effekten for modervirksomheden er:

	1/1 2014	2014	2014	31/12 2014
	Egen- kapital	Resultat- opgørelse	Udbetalt dividende	Egen- kapital
Opgjort efter IFRS	5.743	59.227	-60.000	4.970
Kapitalandele i dattervirksomheder	204.044	27.372	0	231.416
Modtaget udbytte	0	-60.000	0	-60.000
Opgjort efter årsregnskabsloven	209.787	26.599	-60.000	176.386

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Den regnskabsmæssige effekt af overgang fra IFRS til årsregnskabsloven (fortsat)

Reklassifikationer

Der er gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2014:

- ▶ Kongeegen Holding A/S - I egenkapitalopgørelsen er der foretaget reklassifikation af 170,2 mio. kr. fra overført resultat til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reklassifikationen har ikke påvirket resultat og egenkapital for koncernen.

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongeegen Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Se note 7 for beskrivelse af ændringer som følge heraf.

Årsregnskabet regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, hvor koncernregnskabet blev aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

I forbindelse med overgangen til årsregnskabsloven er årsregnskabsloven § 51, stk. 3 og "Bekendtgørelse om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven" fulgt. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til ÅRL 2016 er beskrevet i note 7.

Modervirksomhedsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste tusinde kroner. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet for Kongeegen Holding A/S, jf. note 22 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Resultatopgørelse

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder nettoværdireguleringer af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i modervirksomhedens årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdi. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest som beskrevet i anvendt regnskabspraksis for koncernregnskabet. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletalsdefinitioner

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) (%)	$\frac{\text{Resultat af primær drift - værdiregulering af investeringsejendomme} \times 100}{\text{Operative aktiver}}$
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) (%)	$\frac{\text{Resultat af primær drift} + \text{værdireg. af investeringsejendomme} \times 100}{\text{Operative aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter, ulitmo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$
Operative aktiver	Balancesum - Likvide beholdninger - Kapitalandele i associerede virksomheder - Andre kapitalandele