

Kongeegen Holding A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 29 40 05 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2018.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse for koncernen	28
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kongeegen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 10. april 2018

Direktion

Ib Henrik Rønje

Bestyrelse

Torben Rønje

Steen Raagaard Andersen

Ib Henrik Rønje

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kongeegen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kongeegen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Hillerød, den 10. april 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

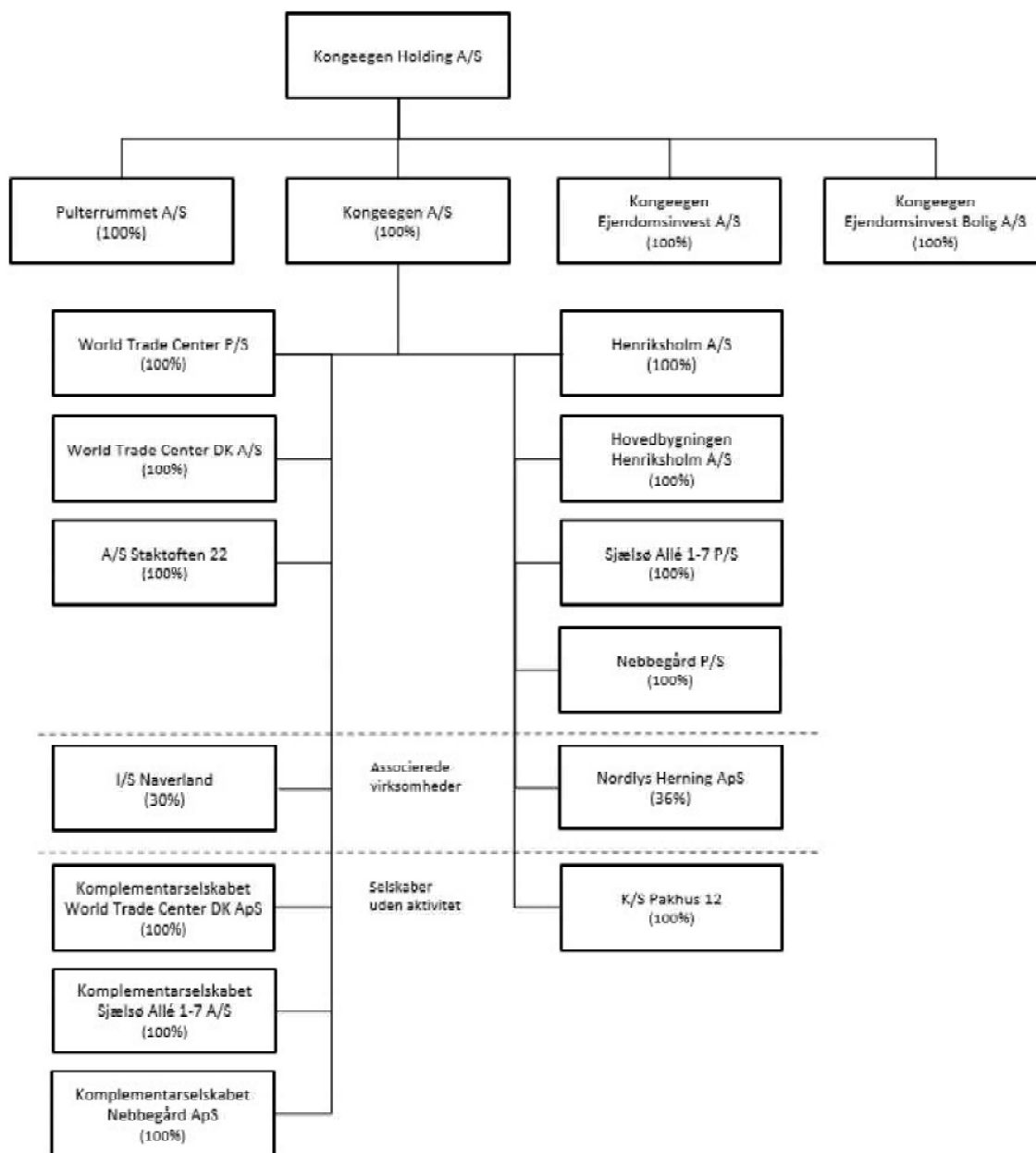
Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongeegen Holding A/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 29 40 05 47
	Stiftet: 27. februar 2006
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Rønje Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje
Direktion	Ib Henrik Rønje
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	IHR Holding A/S
Dattervirksomheder	Kongeegen A/S, Nivå Pulterrummet A/S, Nivå Kongeegen Ejendomsinvest A/S, Nivå Kongeegen Ejendomsinvest Bolig A/S, Nivå

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	325.224	207.482	138.651	202.274	85.230
Resultat af ejendommens drift	23.392	15.839	5.748	33.620	41.185
Værdireguleringer på investeringsejendomme	72.770	66.288	68.450	0	36.176
Realiseret avance ved salg af investeringsejendomme	60.572	-172	0	29.900	0
Resultat af kapitalandele	-23.483	8.757	-3.527	37.547	-46
Finansielle poster, netto ekskl. resultat af kapitalandele	-35.811	-19.563	-11.281	-54.972	-34.208
Resultat før skat	29.426	37.023	24.392	25.790	26.837
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-43.344	-29.265	-44.058	25.790	-9.339
Årets resultat	15.255	27.350	18.709	26.598	19.934
Balance:					
Anlægsaktiver	659.807	679.025	527.058	407.943	1.157.932
Omsætningsaktiver	180.802	231.255	305.667	355.595	210.141
Langfristede forpligtelser	415.418	399.883	357.443	366.771	971.821
Kortfristede forpligtelser	134.943	248.626	244.577	225.381	186.464
Balancesum	840.610	910.280	832.725	768.538	1.368.073
Egenkapital	237.700	222.445	195.095	176.386	209.788
Investeringer i materielle anlægsaktiver	53.369	79.663	54.974	32.951	21.145
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	23	20	49	31
Nøgletal i %:					
Ejendomsafkast før værdireguleringer (afkastgrad 1)	2,1	-2,2	-3,9	1,0	1,9
Ejendomsafkast efter værdireguleringer (afkastgrad 2)	11,6	5,7	5,2	1,0	7,2
Areal ultimo (kvm)	39.270,0	44.791,0	42.409,0	38.046,0	68.283,0
Udlejningsgrad	82,6	79,3	62,9	38,4	52,9
Gennemsnitligt vægtet afkast ekskl. udviklingsejendomme	4,1	6,9	6,1	6,0	5,5
Soliditetsgrad	28,3	24,4	23,4	23,0	15,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal for koncernen

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

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastgrad 1	Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer af $\frac{\text{investeringsejendomme} \times 100}{\text{Operative aktiver}}$
Afkastgrad 2	Resultat af primær drift inkl. værdireguleringer af $\frac{\text{investeringsejendomme} \times 100}{\text{Operative aktiver}}$
Operative aktiver	Balancesum - Likvide beholdninger - Kapitalandele i associerede virksomheder - Andre tilgodehavender
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Kongeegen-koncernens aktivitet består i projektudvikling samt udlejning og drift af erhvervsjendomme og boliger. Den aktuelle portefølje af udviklingsejendomme er:

Henriksholm A/S, Vedbæk

Udviklingsaktiviteterne er nu endeligt afsluttet og byggeriet og anlægsarbejderne tilendebragt.

Der er i regnskabsåret 2017 gennemført salg af 22 boliger. Tilbage står primært salget af 8 boliger, der forventes afsluttet i foråret 2018.

Hovedbygningen Henriksholm A/S, Vedbæk

Udviklingen af den smukke hovedbygning er tilendebragt ultimo 2017. Ejendommen består således af 8 eksklusive ejerlejligheder. Der er i regnskabsåret solgt 2 af disse og de resterende 6 forventes solgt i løbet af foråret 2018.

World Trade Center Ballerup / World Trade Center DK A/S og World Trade Center P/S

Udviklingen i WTC Ballerup er fortsat særdeles positiv. Konceptet og brandet har opnået stor opmærksomhed og kendskabet har udbredt sig hurtigere og mere positivt end ventet. Udlejningen omfatter Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt konferencecenter.

Gennem året er ombygningen af lokalerne fortsat og stort set alle ombygningsprojekter i bygningen er færdiggjort ultimo 2017.

Det sidste store lejemål er i 2017 udlejet til CA Software og lejemålet er blevet særindrettet til formålet og lejer er indflyttet primo 2018.

Ved udgangen af 2017 er ca. 86% af WTC's 16.700 kvm udlejet, hvilket overstiger forventningerne. WTC Ballerup vil derfor fremover bidrage med en væsentlig del af den løbende likviditet til koncernens daglige drift.

WTC Ballerup har udvidelsesplaner, der muliggør opførelse af et 15 etagers markant tårn på ca. 20.000 kvm. Ballerup Kommune har i november måned 2017 godkendt og vedtaget et nyt lokalplansforslag til opførelsen. Projektet indeholder bl.a. etablering af "serviced apartments" og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup.

Ledelsesberetning

Sjælsø Alle, Allerød / Sjælsø Allé 1-7 P/S

Kongeegens tidligere domicil er fortsat under ombygning til 31 rækkehuse. Lokalplan og byggetilladelse blev opnået i 2016 og byggeriet, der sker i to etaper, forventes endeligt færdig i foråret 2018. Der blev etableret prøvebolig ultimo 2017 og de første lejere er primo 2018 flyttet ind i første etape af rækkehusene, mens anden etape er klar til udlejning medio 2018. Der forventes fuld udlejning med udgangen af 2018 og klargøring til salg.

De 31 rækkehuse forventes at udgøre en værdi på ca. kr. 125 mio., når de er endeligt færdiggjorte og ombygningsomkostninger inkl. moms forventes at løbe op i ca. kr. 55-60 mio.

Staktoften, Vedbæk / A/S Staktoften 22

Stort set alle ejendommens 9.800 kvm. er nu istandsatte og opgraderede til tidssvarende og funktionelle kontor, lager og fitness brug. Det er ikke en ejendom i ”high end” klassen, men det er en god investering for koncernen og det er attraktivt for lejere, der prioriterer funktionalitet.

Ved årets udgang er ca. 74% af ejendommen udlejet, hvilket er positivt, da ejendommen var tom ved overtagelsen i 2013.

Nebbegård P/S

I regnskabsåret har koncernen erhvervet den tidligere høj- og efterskole Nebbegård, der er beliggende naturskønt mellem Isterødvejen og Ravsnæsvej ved Sjælsø. I mere end seks år har bygningerne stået tomme efter Isterødskolens konkurs i 2011. Nebbegård rummer i alt 8 bygninger på godt 5.000 m² beliggende på et 45 hektar stort grundareal.

Planen er at renovere og istandsætte bygningerne og indrette 30-40 ejerboliger med store fællesarealer.

Den aktuelle portefølje af Investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2017 seks udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København City, Frederiksberg, Ballerup, Allerød og Vedbæk.

Nørre Søgade 7

Kongeegen har løbende arbejdet på at opnå tilladelse til at udstykke den fredede ejendom i ejerlejligheder. Processen tager desværre lang tid og vi afventer fortsat de endelige vilkår herfor. Udstykningen forventes dog, at kunne finde sted i løbet af 2018. Ejendommens 1.500 kvm indeholder 5 store herskabslejligheder, der alle er istandsat i høj kvalitet og med respekt for bevarelse af de historiske værdier.

Nørrebrogade 32

Ejendommen er succesfuldt solgt ultimo 2017.

Ledelsesberetning

Ny Allerødgård

I april 2016 blev der indgået en 15 årig lejeaftale med Allerød Privatskole.

Et fantastisk samarbejde mellem skolens ledelse og Kongeegen-koncernen resulterede i en meget succesfuld åbning af den nye skole efter, at ejendommen blev ombygget og indrettet til skolebrug inden skolestart august 2016.

Succesen for skolen er fortsat i regnskabsåret og den maksimale kapacitet på ca. 465 elever forventes, at blive nået i løbet af 2018.

Det forventes, at Ny Allerødgård er en del af Kongeegen-koncernens langsigtede investeringer.

Finsensvej 6

Ejendommen er fortsat udlejet til forlaget Benjamin, og samarbejdet er upåklageligt.

Ejendommen ligger i et område, der er udlagt til boligformål og den kan være særdeles attraktiv til indretning af ægte New York'er lejligheder eller studenterboliger den dag ejendommen eventuelt måtte blive ledig.

De væsentligste økonomiske påvirkninger for Kongeegen-koncernen er:

Der er foretaget værdiregulering af ejendomme i regnskabsåret 2017 med kr. 73 mio. Der er indhentet professionelle eksterne vurderinger, som ligger til grund for værdiregulering af de fleste ejendomme, og ellers er ejendommene værdireguleret på baggrund af DCF modeller.

Kongeegen-koncernen har indgået administrationsaftale med koncernens ultimative ejere om administration af ejernes personlige ejendomsporteføljer. Disse porteføljer omfatter nyere erhvervsjendomme. Porteføljernes bogførte værdi udgør ca. kr. 229 mio. og omfatter ca. 26.300 kvm.

Investering i Nordlys AB

Kongeegen-koncernen ejer direkte og indirekte 27% af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB har i 2017 solgt sine svenske ejendomme, så selskabet nu alene ejer en hotelejendom i Finland. Det tilbageværende hotel 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. 30,6 mio.

Salget af den svenske ejendomsportefølje skete desværre med et tab, som følge af pludseligt indførte svenske skatteregler i 2017 for salg af ejendomme i selskabsform. Tabet på kr. 23,5 mio. er bogført under regnskabsposterne "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" og "Indtægter af andre kapitalandele".

Ledelsesberetning

Finansielle risici

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

Koncernen har gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter på kr. 205 mio. pr. 31. december 2017 samt udstedt pantebreve på kr. 197 mio. Heraf vedrører kr. 36 mio. Henriksholm A/S.

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 kr. 29,4 mio., hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 237,7 mio., svarende til en soliditetsgrad på 28,2%.

Selskabet har ingen kortfristede driftskreditter.

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb nedbragt tilgodehavendet fra tilknyttede virksomheder ved udbytteudlodning af kr. 20 mio. Selskabet har desuden nedbragt gæld til tilknyttede virksomheder på kr. 37 mio. ved modtaget udbytteudlodning.

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2018, som har indflydelse på årsrapporten for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten og koncernregnskabet for Kongeegen Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed. Koncernen aflægger koncernregnskab efter bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Kongeegen Holding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Kongeegen Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

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 ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Omsætning fra salg af ejendomsprojekter

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 ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

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

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.

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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse 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 koncerngoodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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 anlægsaktiver".

Fortjeneste og tab ved salg af rettigheder 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.

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme 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.

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 ejendomme”.

Leasingkontrakter

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper.

Varebeholdninger

Projekt- og varebeholdninger

Projektbeholdninger 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 anskaffessummen (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 måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for projekt- og varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	325.224	207.482	0	0
	-278.594	-191.964	0	0
	998	662	0	0
	-16.054	-17.360	-63	-67
	72.770	66.116	0	0
	104.344	64.936	-63	-67
3	-15.187	-16.804	0	0
	-436	-303	0	0
	88.721	47.829	-63	-67
	0	0	16.208	28.261
	-16.514	4.193	0	0
	-6.969	4.564	0	0
	776	0	0	0
	2.971	734	0	0
	-2.706	0	0	0
4	-36.852	-20.297	-891	-844
	29.427	37.023	15.254	27.350
	-14.172	-9.673	1	0
5	15.255	27.350	15.255	27.350

Balance 31. december

Note	Aktiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Anlægsaktiver					
6	Erhvervede rettigheder	735	849	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	735	849	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.848	1.710	0	0
8	Investeringsejendomme	609.113	591.934	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	610.961	593.644	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	256.759	239.551
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	33.777	50.290	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	2.100	0	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.692	14.660	0	0
	Andre tilgodehavender	4.750	15.606	0	0
	Deposita	1.891	1.876	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	48.110	84.532	256.759	239.551
	Anlægsaktiver i alt	659.806	679.025	256.759	239.551
Omsætningsaktiver					
12	Projekt- og varebeholdninger	90.881	189.188	0	0
	Varebeholdninger i alt	90.881	189.188	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.001	2.465	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.515	9.970	0	0
13	Udskudte skatteaktiver	0	0	306	306
	Andre tilgodehavender	5.389	8.884	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	434	281	0	0
	Tilgodehavender i alt	33.339	21.600	306	306
	Likvide beholdninger	56.584	20.467	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	180.804	231.255	306	306
	Aktiver i alt	840.610	910.280	257.065	239.857

Balance 31. december

Note	Passiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
Egenkapital					
15	Virksomhedskapital	500	500	500	500
16	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.442	43.955	197.299	218.091
	Overført resultat	189.758	177.990	19.901	3.854
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	0	20.000	0
	Egenkapital i alt	237.700	222.445	237.700	222.445
Hensatte forpligtelser					
17	Hensættelser til udskudt skat	47.149	33.926	0	0
18	Andre hensatte forpligtelser	5.400	5.400	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	52.549	39.326	0	0
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	55.793	127.807	0	0
	Pante- og gældsbreve	176.796	60.818	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	145.560	173.162	0	0
	Leasingforpligtelser	35.218	36.046	0	0
	Deposita	2.050	2.050	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	415.417	399.883	0	0
19	Gældsforpligtelser	35.973	56.318	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	4.505	923	0	0
	Projektfinansiering	53.455	169.000	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.098	12.186	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	19.321	17.368
	Gæld til associerede virksomheder	10.330	0	0	0
	Selskabsskat	2.074	0	0	0
	Anden gæld	18.536	8.764	44	44
20	Periodeafgrænsningsposter	2.973	1.435	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	134.944	248.626	19.365	17.412
	Gældsforpligtelser i alt	550.361	648.509	19.365	17.412
	Passiver i alt	840.610	910.280	257.065	239.857

Balance 31. december

Passiver	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1 Likviditetsberedskab				
2 Særlige poster				
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22 Eventualposter				
23 Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	500	39.727	154.868	0	195.095
Resultatandel	0	4.193	23.122	0	27.315
Valutakursreguleringer	0	35	0	0	35
Egenkapital 1. januar 2017	500	43.955	177.990	0	222.445
Resultatandel	0	-16.513	11.768	20.000	15.255
	500	27.442	189.758	20.000	237.700

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	500	189.830	4.765	0	195.095
Resultatandel	0	28.226	-911	0	27.315
Valutakursreguleringer	0	35	0	0	35
Egenkapital 1. januar 2017	500	218.091	3.854	0	222.445
Resultatandel	0	-20.792	16.047	20.000	15.255
	500	197.299	19.901	20.000	237.700

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat	15.255	27.350
Reguleringer	-12.893	-46.084
25 Ændring i driftskapital	113.277	67.044
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	115.639	48.310
Renteindbetalinger og lignende	3.747	150
Renteudbetalinger og lignende	-36.852	-20.297
Pengestrøm fra ordinær drift	82.534	28.163
Pengestrømme fra driftsaktivitet	82.534	28.163
Køb af materielle anlægsaktiver, herunder aktiverede ejendomsforbedringer	-53.369	-79.663
Salg af ejendomme	125.000	2.265
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	71.631	-77.398
Ændring af gæld til kredit- og realkreditinstitutter	-212.407	283.085
Ændring af gældsbreve	115.978	-84.736
Ændring i kortfristet del af langfristet gæld	-21.619	-147.709
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-118.048	50.640
Ændring i likvider	36.117	1.405
Likvider 1. januar 2017	20.467	19.062
Likvider 31. december 2017	56.584	20.467
Likvider		
Likvide beholdninger	56.584	20.467
Likvider 31. december 2017	56.584	20.467

Noter

1. Likviditetsberedskab

Koncernens frie likviditet, som ikke relaterer sig til Henriksholm A/S, udgør ultimo 2017 kr. 40 mio.

Koncernens drift for det kommende år inkl. finansieringsomkostninger og afdrag samt kontraherede investeringer i projekter forventes at medføre et likviditetstræk i 2018 på kr. -53 mio.

Koncernen skal i 2018 indfri kortfristet gæld for kr. 30 mio. Koncernen forventer at opnå lånetilsagn ved refinansiering af færdiggjort projektejendom med et likviditetsbidrag på kr. 35 mio.

Likviditetspåvirkningen fra driften, kontraherede investeringer i projekter, indfrielse af gæld og optagelse af nye lån har således en forventet likviditetspåvirkning på 2018 på netto kr. -38 mio.

Herudover forventes salg af resterende boliger i færdiggjorte projekter, at bidrage med yderligere likviditet i niveauet kr. 21 mio.

Kongeegens frie likviditet vil således udgøre ca. kr. 13 mio. ultimo 2018.

Lånetilsagn til refinansiering forventes opnået til projektejendommen Sjælsø Allé 1-7, Allerød. Koncernen påregner at sælge de resterende boliger i Hovedhuset Henriksholm A/S i 2018.

Ovenstående likviditet er eksklusiv Henriksholm A/S, der har en samlet gæld på kr. 78 mio., hvoraf kr. 43 mio. alene forfalder i takt med salg af boliger. Gæld, der ikke indfries ved salg af boliger udgør langfristet gæld. Projektet er færdiggjort i 2017 og de resterende boliger forventes solgt i 2018. Salget af boliger vil sikre tilstrækkelig likviditet til honorere selskabets forpligtelser, herunder afdrag på finansiering og administration i 2018.

Ledelsen forventer at realisere de planlagte tiltag, således at den nødvendige likviditet er tilgængelig i 2018.

2. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

2. Særlige poster (fortsat)

	Koncern	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Omkostninger:		
Nedskrivninger på projektbeholdningers kostpris	2.475	6.557
Indgåede forlig	2.833	0
	<u>5.308</u>	<u>6.557</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Direkte omkostninger	-2.475	-6.557
Andre eksterne omkostninger	-2.833	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-5.308</u>	<u>-6.557</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	15.059	16.660
Andre omkostninger til social sikring	128	144
	<u>15.187</u>	<u>16.804</u>
Direktion og bestyrelse	4.290	4.296
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	23

4. Øvrige finansielle omkostninger

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	100	890	843
Andre finansielle omkostninger	36.852	20.197	1	1
	<u>36.852</u>	<u>20.297</u>	<u>891</u>	<u>844</u>

Noter

	Modervirksomhed	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-20.792	28.261
Udbytte for regnskabsåret	20.000	0
Overføres til overført resultat	16.047	0
Disponeret fra overført resultat	0	-911
Disponeret i alt	15.255	27.350
	Koncern	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
6. Erhvervede rettigheder		
Kostpris 1. januar 2017	1.131	1.131
Kostpris 31. december 2017	1.131	1.131
Afskrivninger 1. januar 2017	-282	-169
Årets afskrivninger	-114	-113
Afskrivninger 31. december 2017	-396	-282
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	735	849
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	7.278	6.451
Tilgang i årets løb	460	827
Afgang i årets løb	-366	0
Kostpris 31. december 2017	7.372	7.278
Afskrivninger 1. januar 2017	-5.568	-5.378
Årets afskrivninger	-322	-190
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	366	0
Afskrivninger 31. december 2017	-5.524	-5.568
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.848	1.710

Noter

	Koncern	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	347.033	270.880
Tilgang i årets løb	52.909	78.836
Afgang i årets løb	-60.889	-2.683
Kostpris 31. december 2017	339.053	347.033
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	244.901	178.367
Årets regulering til dagsværdi	72.770	66.534
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-47.611	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	270.060	244.901
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	609.113	591.934

I investeringsejendomme indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt t.kr. 59.115 (2016: t.kr. 55.200).

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2017) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen i visse tilfælde understøttet af valuarvurderinger.

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

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens 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.

Noter

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% (2016: 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.

Koncernens gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2017 udgør 4,1% (2016: 6,9 %). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med kr. -30 mio. (2016: kr. -21 mio.), hvilket udgør 5,8% (2016: 3,6 %) af dagsværdien af investeringsporteføljen pr. 31. december 2017.

	Modervirksomhed	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	21.460	21.460
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	21.460	21.460
Opskrivninger 1. januar 2017	218.091	189.830
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	16.208	28.261
Koncerntilskud	1.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	235.299	218.091
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	256.759	239.551

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kongeegen Holding A/S t.kr.
Kongeegen A/S, Nivå	100 %	254.461	16.757	254.546
Pulterrummet A/S, Nivå	100 %	794	-576	794
Kongeegen Ejendomsinvest A/S, Nivå	100 %	811	18	811
Kongeegen Ejendomsinvest Bolig A/S, Nivå	100 %	608	9	608
		256.674	16.208	256.759

Noter

	Koncern	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	6.335	6.335
Kostpris 31. december 2017	6.335	6.335
Opskrivninger 1. januar 2017	43.955	39.727
Omregning til valutakurs	0	35
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	273	4.193
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-16.786	0
Opskrivninger 31. december 2017	27.442	43.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	33.777	50.290

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos koncernen t.kr.
Nordlys Herning ApS, Svendborg	36,69 %	50.201	36.232	28.511
I/S Naverland, Glostrup	30 %	17.555	912	5.266
		67.756	37.144	33.777

Koncernen ejer 36% af kapitalen i Nordlys Herning ApS. Nordlys Hernings ApS har en ejerandel på 41% i Nordlys AB. Dermed har koncernen pr. 31. december 2017 en samlet (direkte og indirekte) ejerandel på 27% i Nordlys AB (se note 11).

Noter

	Koncern	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
11. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2017	8.307	8.307
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	8.307	8.307
Opskrivninger 1. januar 2017	6.353	1.825
Årets opskrivninger	0	4.528
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-6.968	0
Opskrivninger 31. december 2017	-615	6.353
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	7.692	14.660

Koncernen har pr. 31. december 2017 en direkte ejerandel på 12% (2016: 12%) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med kr. 7,7 mio. (2016: kr. 14,7 mio.), og har ydet ansvarlig lånekapital til det svenske ejendomsselskab på kr. 4,7 mio. (2016: kr. 15,6 mio.).

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
12. Projekt- og varebeholdninger				
Projekt- og varebeholdninger	90.881	189.188	0	0
	90.881	189.188	0	0

Indregnede finansieringsomkostninger i koncernen udgør t.kr. 7.401 (2016: t.kr. 24.100).

13. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar 2017	0	0	306	306
	0	0	306	306

Moderselskabet har pr. 31. december 2017 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 306. Skatteaktivet sammensætter sig af fremførbare skattemæssige underskud.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
14. Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige forudbetalinger	434	281	0	0
	434	281	0	0

15. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a nominelt kr. 1.000 og multipla heraf. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
16. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	43.955	39.727	218.091	189.830
Resultatandel	-16.513	4.193	-20.792	28.226
Valutakursreguleringer	0	35	0	35
	27.442	43.955	197.299	218.091

	Koncern	
	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
17. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	33.926	29.460
Udskudt skat af årets resultat	13.223	4.466
	47.149	33.926
18. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	5.400	5.400
	5.400	5.400

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til leje­garanti som er stillet i forbindelse med salg af ejendom. For yderligere beskrivelse henvises til note 22 om eventualforpligtelser.

Noter

19. Gældsforpligtelser - koncern

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	620	53.933	56.413	129.704
Gæld til kreditinstitutter	3.457	53.938	149.017	192.680
Pante- og øvrige gældsbreve	20.703	0	197.499	85.818
Leasingforpligtelser	761	0	35.979	36.790
Lejedeposita	10.432	0	12.483	11.209
	35.973	107.871	451.391	456.201

Koncern	
31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte lejeindtægter	2.951	1.370
Periodeafgrænsningsposter	22	65
	2.973	1.435

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 378 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 367 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på kr. 609 mio.

Vedrørende udviklingsprojekter, herunder i Henriksholm A/S, har koncernen udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 335 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 78 mio. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på kr. 95 mio.

Koncernen har givet kreditinstitut pant i aktier nom. tSEK 400 og pant i gældsbreve for ansvarlige lån i Nordic Light AB på kr. 5,5 mio. 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 rate og solidarisk med de øvrige interessenter for interessentskabets gældsforpligtelser.

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har overfor Investeringselskabet af 30.4.1992 A/S givet pant i aktier i Henriksholm A/S til sikkerhed for enhver tid værende engagement med långiver. Långiver har herudover pant i selskabets Henriksholm-projekt.

Investerings ejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 59,1 mio., jf. note 8, er finansieret ved finansiel leasing, hvor leasingforpligtelsen pr. 31. december 2017 udgør kr. 36 mio.

Moderselskab:

Kongeeen Holding A/S har stillet sikkerhedsdepot som sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut i datterselskabet Kongeeen A/S.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncern:

Koncernen har i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 afgivet en leje garanti over for køber. Selskabet skønner, at leje garantien vil medføre et samlet likviditetstræk på kr. 5,4 mio., som er indregnet som en hensat forpligtelse. Forpligtelsen forventes opgjort i 2018 efter afslutning af verserende sager.

Koncernen har eventualforpligtelser, der følger af almindelig drift, herunder en underleverandør omhandlende honorar for t.kr. 2.858 ekskl. moms. Leverandørtvisterne forventes ikke at medføre omkostninger udover de i regnskabet indregnede beløb.

Leasingforpligtelser:

Koncernens restforpligtelse på indgåede leasingaftaler udgør kr. 2,4 mio. Restløbetiden på kontrakterne er 1-5 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør kr. 1,2 mio.

Moderselskab:

Moderselskabet 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 overfor køber. Ledelsen skønner, at leje garantien vil medføre et samlet likviditetstræk på kr. 5,4 mio., som er indregnet som hensat forpligtelse. Forpligtelsen forventes opgjort i 2018 efter afslutning af verserende sager.

Sambeskatning

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

Noter

22. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

23. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

	Koncern	
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
24. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	436	303
Værdiregulering af ejendomme	-72.770	-66.116
Indtægt af andre kapitalandele	6.969	-4.564
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	16.514	-4.193
Andre finansielle indtægter	-3.747	-734
Øvrige finansielle omkostninger	36.852	20.297
Skat af årets resultat	14.172	9.673
Andre hensatte forpligtelser	0	-750
Øvrige reguleringer	-11.319	0
	<u>-12.893</u>	<u>-46.084</u>
25. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	94.821	73.126
Ændring i tilgodehavender	-1.504	-2.718
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	19.960	-3.364
	<u>113.277</u>	<u>67.044</u>

PENNEO

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

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

Ib Henrik Rønje

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.26

2018-04-18 11:21:22Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.26

2018-04-18 11:21:22Z

NEM ID 

Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 87.49.146.219

2018-04-18 11:56:12Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.118.161

2018-04-19 09:22:20Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2018-04-19 10:41:52Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.118.161

2018-04-19 15:57:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SGT0Z-U8SEI-SLVJM-A3I4U-QBZX4-HDLG7

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 tidsstemplet 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/validate>