

# **Kongeegen Holding A/S**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 29 40 05 47**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

---

**Steen Raagaard Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledelsespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning                   | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Selskabsoplysninger  | 5           |
| Koncernoversigt  | 6           |
| Hovedtal og nøgletal for koncernen                           | 7           |
| Ledelsesberetning  | 9           |
| <b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 12          |
| Resultatopgørelse  | 23          |
| Balance  | 24          |
| Egenkapitalopgørelse for koncernen                           | 27          |
| Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden                   | 27          |
| Pengestrømsopgørelse   | 28          |
| Noter  | 29          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kongeegen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 13. maj 2019

### 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 2018, 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 eller 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 og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 13. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

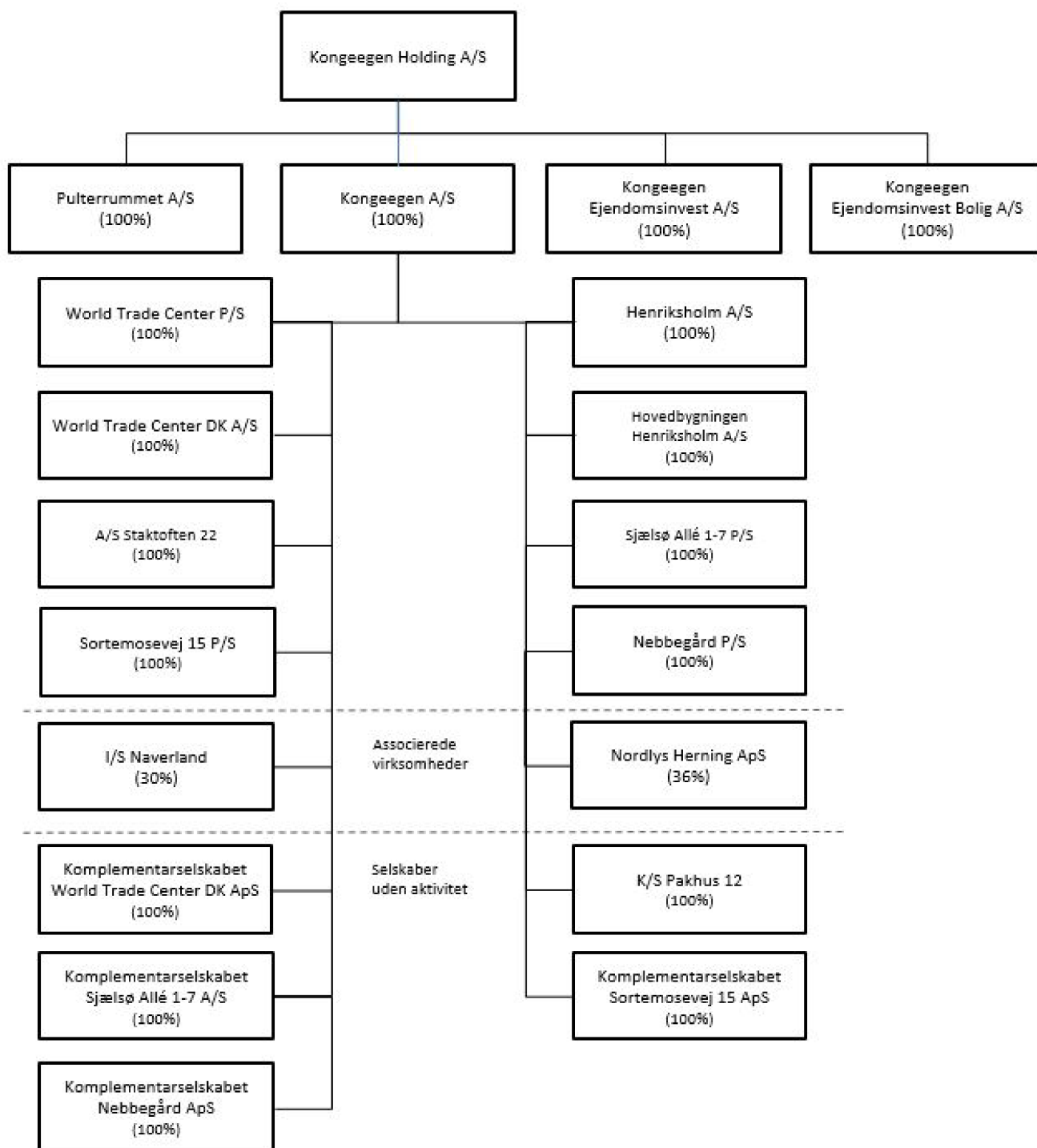
Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

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

## Koncernoversigt





**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

|   | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr. | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. | 2014<br>t.kr. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Resultatopgørelse:</b>   |               |               |               |               |               |
| Nettoomsætning  | 78.608        | 325.224       | 207.482       | 138.651       | 202.274       |
| Resultat af ejendommens drift   | 23.392        | 23.392        | 15.839        | 5.748         | 33.620        |
| Værdireguleringer på investeringsejendomme                              | 72.770        | 72.770        | 66.288        | 68.450        | 0             |
| Realiseret avance ved salg af investeringsejendomme                     | 60.572        | 60.572        | -172          | 0             | 29.900        |
| Resultat af kapitalandele   | -23.483       | -23.483       | 8.757         | -3.527        | 37.547        |
| Finansielle poster, netto ekskl. resultat af kapitalandele              | -28.747       | -59.294       | -19.563       | -11.281       | -54.972       |
| Resultat før skat   | 29.426        | 29.426        | 37.023        | 24.392        | 25.790        |
| Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | -43.344       | -43.344       | -29.265       | -44.058       | 25.790        |
| Årets resultat  | 9.670         | 15.255        | 27.350        | 18.709        | 26.598        |
| <b>Balance:</b>   |               |               |               |               |               |
| Anlægsaktiver   | 768.230       | 659.806       | 679.025       | 527.058       | 407.943       |
| Omsætningsaktiver   | 61.741        | 180.804       | 231.255       | 305.667       | 355.595       |
| Langfristede forpligtelser  | 418.714       | 415.417       | 399.883       | 357.443       | 366.771       |
| Kortfristede forpligtelser  | 128.102       | 134.944       | 248.626       | 244.577       | 225.381       |
| Balancesum  | 829.971       | 840.610       | 910.280       | 832.725       | 768.538       |
| Egenkapital   | 227.370       | 237.700       | 222.445       | 195.095       | 176.386       |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver                                | 73.445        | 53.369        | 79.663        | 54.974        | 32.951        |
| <b>Medarbejdere:</b>  |               |               |               |               |               |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere                        | 19            | 20            | 23            | 20            | 49            |
| <b>Nøgletal i %:</b>  |               |               |               |               |               |
| Ejendomsafkast før værdireguleringer (afkastgrad 1)                     | -0,3          | 2,1           | -2,2          | -3,9          | 1,0           |
| Ejendomsafkast efter værdireguleringer (afkastgrad 2)                   | 3,3           | 11,6          | 5,7           | 5,2           | 1,0           |
| Areal ultimo (kvm)  | 41.538,0      | 39.270,0      | 44.791,0      | 42.409,0      | 38.046,0      |
| Udlejningsgrad  | 88,4          | 82,6          | 79,3          | 62,9          | 38,4          |
| Gennemsnitligt vægtet afkast ekskl. udviklingsejendomme                 | 5,6           | 4,1           | 6,9           | 6,1           | 6,0           |
| Soliditetsgrad  | 27,4          | 28,3          | 24,4          | 23,4          | 23,0          |

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

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

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

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

## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Kongeegen-koncernens aktivitet består i projektudvikling samt udlejning og drift af erhvervsjendomme og boliger.

Den aktuelle portefølje af investeringsejendomme:

Koncernen har pr. 31. december 2018 otte udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København City, Ballerup, Frederiksberg, Allerød og Vedbæk.

### 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 opnår fortsat 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.

Stort set alle lokaler er fuldt renoveret og der er i regnskabsåret gennemført en omfattende tagrenovering, hvor der på den ældste del af ejendommen er sket en gennemgribende og energiforbedrende isolering og der er lagt nyt tag.

Ved udgangen af 2018 er udlejningsprocenten oppe på ca. 90%, hvilket overstiger forventningerne. WTC Ballerup bidrager derfor fremover 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. Projektet indeholder bl.a. etablering af ”serviced apartments” og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup.

### Staktoften 22, Vedbæk / A/S Staktoften 22

Stort set alle ejendommens 9.800 kvm. er blevet istandsat og opgraderede til tidssvarende og funktionelle kontorer, 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. 77% af ejendommen udlejet, hvilket er positivt, da ejendommen var tom ved overtagelsen i 2013.

### Henrikshøj 8 m.fl., Vedbæk / Henriksholm A/S

Udviklings- og byggeaktiviteterne er afsluttet og selskabets aktivitet består fremover af udlejning og på sigt salg af investeringsejendomme.

I regnskabsåret er der solgt 7 boliger og selskabet ejer nu 15 lejligheder, der alle er fuldt udlejede.

## Ledelsesberetning

---

### **Melchorsvej 1, Vedbæk / Hovedbygningen Henriksholm A/S**

Udviklingen af den smukke hovedbygning blev tilendebragt ultimo 2017. Ejendommen består således af 8 eksklusive ejerlejligheder, hvor af de 2 er solgt og de resterende 6 er fuldt udlejede.

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

Kongeegens tidligere domicil er blevet ombygget til 31 rækkehuse og projektet er tilendebragt i regnskabsåret. Ved udgangen af regnskabsåret var 30 af boligerne udlejet.

### **Nørre Søgade 7, København K**

Der er gennem en årrække arbejdet på at opnå tilladelse til at udstykke den fredede ejendom i ejerlejligheder. Processen tager desværre lang tid. Der er i regnskabsåret modtaget krav til byggearbejder i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det er forventningen, at udstykningen vil kunne finde sted i løbet af 2019. Ejendommens 1.500 kvm indeholder 5 store herskabslejligheder, der alle er istandsat i høj kvalitet og med respekt for bevarelse af de historiske værdier.

### **Ny Allerødgård, Sortemosevej 15, Allerød / Sortemosevej 15 P/S**

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.

Skolen har fortsat stor succes og den maksimale kapacitet på ca. 465 elever er blevet opnået i regnskabsåret, hvor der også er gennemført en ombygning med 3 nye klasseværelser.

### **Finsensvej 6, Frederiksberg**

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.

Den aktuelle portefølje af udviklingsejendomme er:

### **Nebbegårds Allé, Hørsholm / Nebbegård P/S**

I 2017 erhvervede koncernen den tidligere høj- og efterskole Nebbegård, der er beliggende naturskønt mellem Isterødvejen og Ravnsnæsvej ved Sjælsø. I mere end syv år har bygningerne stået tomme efter Isterødskolens konkurs i 2011. Nebbegård rummer i alt 8 bygninger på godt 5.000 m<sup>2</sup> beliggende på et 45 hektar stort grundareal.

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

## Ledelsesberetning

---

### De væsentligste økonomiske påvirkninger for Kongegeen-koncernen er:

Der er foretaget værdiregulering af ejendomme i regnskabsåret 2018 med kr. 43,6 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.

Kongegeen-koncernen har indgået administrationsaftale med koncernens ultimative ejere om administration af ejernes personlige ejendomsporteføljer. Disse porteføljer omfatter traditionelle erhvervs- og kontorejendomme. Porteføljernes bogførte værdi udgør ca. kr. 227 mio. og omfatter ca. 26.300 kvm.

### Investering i Nordlys AB

Kongegeen-koncernen ejer direkte og indirekte 27% af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB ejer en hotelejeendom i Finland. Hotellet er ca. 60% belånt og generer positive pengestrømme, der både kan servicere gæld og udbetale udbytte. Den samlede bogførte værdi af ejerandelen i Nordlys AB og nettoudlån udgør kr. 31,7 mio.

### 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. 264 mio. pr. 31. december 2018 samt udstedt pantebreve på kr. 215 mio.

### Rentefølsomhed

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. 9,7 mio. mod kr. 15,3 mio. sidste år, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 227,4 mio.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er sagen vedrørende salget af ejendommen Dampfærgevej 11 i 2014 endeligt afsluttet. Sagen vedrørte en stillet leje garanti overfor køber og som følge af sagens afslutning er den indregnede hensatte forpligtelse på kr. 5,4 mio. tilbageført i regnskabet.

I forbindelse sagens afslutningen er koncernen lykkedes med, at finde en lejer til lejemålet og har i den forbindelse givet tilsagn om leje garanti på op til kr. 1,8 mio., der er indregnet i regnskabet som hensat forpligtelse.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2019, som har indflydelse på årsrapporten for 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kongeegen Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 nyerhvervede, 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 sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført den første dag i regnskabsåret, og der foretages 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 kurstab 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 og kunst.

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:

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### 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 salgsmarkedsomkostninger (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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kongeegen Holding A/S solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam beskatningskredsen.

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet 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 |               |
|------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
|      | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr.  | 2018<br>t.kr.   | 2017<br>t.kr. |
|      | 78.608        | 325.224        | 0               | 0             |
|      | -50.725       | -278.594       | 0               | 0             |
|      | 673           | 998            | 0               | 0             |
|      | -13.990       | -16.054        | -63             | -63           |
|      | 43.602        | 72.770         | 0               | 0             |
|      | <b>58.168</b> | <b>104.344</b> | <b>-63</b>      | <b>-63</b>    |
| 4    | -14.012       | -15.187        | 0               | 0             |
|      | -520          | -436           | 0               | 0             |
|      | <b>43.636</b> | <b>88.721</b>  | <b>-63</b>      | <b>-63</b>    |
|      | 0             | 0              | 10.111          | 16.208        |
|      | 368           | -16.514        | 0               | 0             |
|      | 0             | -6.969         | 0               | 0             |
|      | 0             | 776            | 0               | 0             |
|      | 132           | 2.971          | 0               | 0             |
|      | 0             | -2.706         | 0               | 0             |
| 5    | -29.247       | -36.852        | -378            | -891          |
|      | <b>14.889</b> | <b>29.427</b>  | <b>9.670</b>    | <b>15.254</b> |
|      | -5.219        | -14.172        | 0               | 1             |
| 6    | <b>9.670</b>  | <b>15.255</b>  | <b>9.670</b>    | <b>15.255</b> |

**Balance 31. december**

| Note                     | Koncern                                      |                | Modervirksomhed |                |                |
|--------------------------|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                          | 2018   | 2017           | 2018            | 2017           |                |
|                          | t.kr.  | t.kr.          | t.kr.           | t.kr.          |                |
| <b>Aktiver</b>           |  |                |                 |                |                |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                |                 |                |                |
| 7                        | Erhvervede rettigheder                       | 622            | 735             | 0              | 0              |
|                          | Immaterielle anlægsaktiver i alt             | 622            | 735             | 0              | 0              |
| 8                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 2.218          | 1.848           | 0              | 0              |
| 9                        | Investeringsejendomme                        | 718.269        | 609.113         | 0              | 0              |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 720.487        | 610.961         | 0              | 0              |
| 10                       | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0              | 0               | 229.870        | 256.759        |
| 11                       | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 33.865         | 33.777          | 0              | 0              |
| 12                       | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 6.857          | 7.692           | 0              | 0              |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 6.053          | 4.750           | 0              | 0              |
|                          | Deposita                                     | 346            | 1.891           | 0              | 0              |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 47.121         | 48.110          | 229.870        | 256.759        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>768.230</b> | <b>659.806</b>  | <b>229.870</b> | <b>256.759</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                |                 |                |                |
| 13                       | Projekt- varebeholdninger                    | 24.289         | 90.881          | 0              | 0              |
|                          | Varebeholdninger i alt                       | 24.289         | 90.881          | 0              | 0              |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 481            | 10.001          | 0              | 0              |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0              | 17.515          | 0              | 0              |
| 14                       | Udskudte skatteaktiver                       | 0              | 0               | 96             | 306            |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 15.490         | 5.389           | 0              | 0              |
| 15                       | Periodeafgrænsningsposter                    | 644            | 434             | 0              | 0              |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 16.615         | 33.339          | 96             | 306            |
|                          | Likvide beholdninger                         | 20.837         | 56.584          | 0              | 0              |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>61.741</b>  | <b>180.804</b>  | <b>96</b>      | <b>306</b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>829.971</b> | <b>840.610</b>  | <b>229.966</b> | <b>257.065</b> |

**Balance 31. december**

| Note | <b>Passiver</b>  |                |                 |                |                |
|------|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|      | Koncern  |                | Modervirksomhed |                |                |
|      | 2018<br>t.kr.  | 2017<br>t.kr.  | 2018<br>t.kr.   | 2017<br>t.kr.  |                |
|      | <b>Egenkapital</b>   |                |                 |                |                |
| 16   | Virksomhedskapital   | 500            | 500             | 500            | 500            |
| 17   | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 27.531         | 27.442          | 207.410        | 197.299        |
|      | Overført resultat  | 199.339        | 189.758         | 19.460         | 19.901         |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 0              | 20.000          | 0              | 20.000         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>227.370</b> | <b>237.700</b>  | <b>227.370</b> | <b>237.700</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                |                 |                |                |
| 18   | Hensættelser til udskudt skat                              | 53.980         | 47.149          | 0              | 0              |
| 19   | Andre hensatte forpligtelser                               | 1.805          | 5.400           | 0              | 0              |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>55.785</b>  | <b>52.549</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                |                 |                |                |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                             | 98.254         | 55.793          | 0              | 0              |
|      | Pante- og gældsbreve                                       | 174.290        | 176.796         | 0              | 0              |
|      | Gæld til kreditinstitutter                                 | 136.270        | 145.560         | 0              | 0              |
|      | Leasingforpligtelser                                       | 0              | 35.218          | 0              | 0              |
|      | Deposita   | 9.900          | 2.050           | 0              | 0              |
|      | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 418.714        | 415.417         | 0              | 0              |
| 20   | Gældsforpligtelser   | 74.626         | 35.973          | 0              | 0              |
|      | Gæld til pengeinstitutter                                  | 3              | 4.505           | 0              | 0              |
|      | Projektfinansiering  | 0              | 53.455          | 0              | 0              |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 5.701          | 7.098           | 0              | 0              |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 2.503          | 0               | 2.552          | 19.321         |
|      | Gæld til associerede virksomheder                          | 9.709          | 10.330          | 0              | 0              |
|      | Selskabsskat   | 0              | 2.074           | 0              | 0              |
|      | Anden gæld   | 33.957         | 18.536          | 44             | 44             |
| 21   | Periodeafgrænsningsposter                                  | 1.603          | 2.973           | 0              | 0              |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 128.102        | 134.944         | 2.596          | 19.365         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>546.816</b> | <b>550.361</b>  | <b>2.596</b>   | <b>19.365</b>  |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>829.971</b> | <b>840.610</b>  | <b>229.966</b> | <b>257.065</b> |

**Balance 31. december**

---

| <b>Passiver</b>                                 | <b>Koncern</b>              |                             | <b>Modervirksomhed</b>      |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <b>2018</b>                 | <b>2017</b>                 | <b>2018</b>                 | <b>2017</b>                 |
|   | <b>t.kr.</b>                | <b>t.kr.</b>                | <b>t.kr.</b>                | <b>t.kr.</b>                |
| <u>Note</u>                                     | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>1 Likviditetsberedskab</b>                   |                             |                             |                             |                             |
| <b>2 Efterfølgende begivenheder</b>             |                             |                             |                             |                             |
| <b>3 Særlige poster</b>                         |                             |                             |                             |                             |
| <b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                             |                             |                             |                             |
| <b>23 Eventualposter</b>                        |                             |                             |                             |                             |
| <b>24 Nærtstående parter</b>                    |                             |                             |                             |                             |

**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

|                               | Virksomhedskapital<br>t.kr. | Reserve for nettoopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode<br>t.kr. | Overført resultat<br>t.kr. | Foreslået udbytte<br>for regnskabs-<br>året<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|-------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|--|----------------|
| Egenkapital 1.<br>januar 2017 | 500                         | 43.955  | 177.990                    | 0  | 222.445        |
| Resultatandel                 | 0                           | -16.513   | 11.768                     | 20.000   | 15.255         |
| Egenkapital 1.<br>januar 2018 | 500                         | 27.442  | 189.758                    | 20.000   | 237.700        |
| Udloddet<br>udbytte           | 0                           | 0   | 0                          | -20.000  | -20.000        |
| Resultatandel                 | 0                           | 89  | 9.581                      | 0  | 9.670          |
|                               | <b>500</b>                  | <b>27.531</b>   | <b>199.339</b>             | <b>0</b>   | <b>227.370</b> |

**Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden**

|                               | Virksomhedskapital<br>t.kr. | Reserve for nettoopskrivning<br>efter den indre<br>værdis metode<br>t.kr. | Overført resultat<br>t.kr. | Foreslået udbytte<br>for regnskabs-<br>året<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|-------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|--|----------------|
| Egenkapital 1.<br>januar 2017 | 500                         | 218.091   | 3.854                      | 0  | 222.445        |
| Resultatandel                 | 0                           | -20.792   | 16.047                     | 20.000   | 15.255         |
| Egenkapital 1.<br>januar 2018 | 500                         | 197.299   | 19.901                     | 20.000   | 237.700        |
| Udloddet<br>udbytte           | 0                           | 0   | 0                          | -20.000  | -20.000        |
| Resultatandel                 | 0                           | 10.111  | -441                       | 0  | 9.670          |
|                               | <b>500</b>                  | <b>207.410</b>  | <b>19.460</b>              | <b>0</b>   | <b>227.370</b> |

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                     | Koncern        |                 |
|---|----------------|-----------------|
|   | 2018<br>t.kr.  | 2017<br>t.kr.   |
| Årets resultat                                  | 9.670          | 15.255          |
| 25 Reguleringer                                 | 3.408          | -12.893         |
| 26 Ændring i driftskapital                      | 46.338         | 113.277         |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster   | 59.416         | 115.639         |
| Renteindbetalinger og lignende                  | 132            | 3.747           |
| Renteudbetalinger og lignende                   | -29.247        | -36.852         |
| Pengestrøm fra ordinær drift                    | 30.301         | 82.534          |
| Betalt selskabsskat                             | -461           | 0               |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>         | <b>29.840</b>  | <b>82.534</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                 | -42.011        | -53.369         |
| Salg af materielle anlægsaktiver                | 0              | 125.000         |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>   | <b>-42.011</b> | <b>71.631</b>   |
| Optagelse af langfristet gæld                   | -60.004        | -212.407        |
| Afdrag på langfristet gæld                      | -2.505         | 115.978         |
| Betalt udbytte                                  | 280            | 0               |
| Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter | 38.653         | -21.619         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>  | <b>-23.576</b> | <b>-118.048</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                       | <b>-35.747</b> | <b>36.117</b>   |
| Likvider 1. januar 2018                         | 56.584         | 20.467          |
| <b>Likvider 31. december 2018</b>               | <b>20.837</b>  | <b>56.584</b>   |
| <b>Likvider</b>                                 |                |                 |
| Likvide beholdninger                            | 20.837         | 56.584          |
| <b>Likvider 31. december 2018</b>               | <b>20.837</b>  | <b>56.584</b>   |

## Noter

---

### 1. Likviditetsberedskab

Koncernens likviditetsberedskab de kommende 12 måneder er baseret på et likviditetsbehov på kr. 31 mio. til koncernens drift inkl. finansieringsomkostninger og kontraherede investeringer i projekter samt indfrielse af kortfristet gæld for kr. 51 mio.

Koncernens frie likviditet udgjorde primo 2019 kr. 17 mio. og koncernen har endvidere opnået lånetilsagn ved refinansiering af investeringsejendomme med et likviditetsbidrag på kr. 47 mio., herudover forventes tilføjet likviditet i størrelsesordenen kr. 30 mio. ved salg af investeringsejendomme.

Lånetilsagn til refinansiering er opnået til investeringsejendommen Staktoften 22, Allerød og Borupvang 2, Ballerup og ledelsen forventer at realisere de øvrige planlagte tiltag, således at den nødvendige likviditet er tilgængelig i 2019.

### 2. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er sagen vedrørende salget af ejendommen Dampfærgevej 11 i 2014 endeligt afsluttet. Sagen vedrørte en stillet leje garanti overfor køber og som følge af sagens afslutning er den indregnede hensatte forpligtelse på kr. 5,4 mio. tilbageført i regnskabet.

I forbindelse sagens afslutningen er koncernen lykkedes med, at finde en lejer til lejemålet og har i den forbindelse givet tilsagn om leje garanti på op til kr. 1,8 mio., der er indregnet i regnskabet som hensat forpligtelse.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2019, som har indflydelse på årsrapporten for 2018.

### 3. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

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

## Noter

### 3. Særlige poster (fortsat)

|   | Koncern             |                      |
|---|---------------------|----------------------|
|   | 2018<br>t.kr.       | 2017<br>t.kr.        |
| Indtægter:  |                     |                      |
| Tilbageførsel af hensættelse                              | 5.400               | 0                    |
|   | <u>5.400</u>        | <u>0</u>             |
| Omkostninger:   |                     |                      |
| Nedskrivninger på projektbeholdningers kostpris           | 0                   | 2.475                |
| Indgående forlig  | 332                 | 2.833                |
| Lejegaranti   | 1.805               | 0                    |
|   | <u>2.137</u>        | <u>5.308</u>         |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: |                     |                      |
| Direkte omkostninger                                      | 0                   | -2.475               |
| Andre eksterne omkostninger                               | 3.263               | -2.833               |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>                   | <b><u>3.263</u></b> | <b><u>-5.308</u></b> |

### 4. Personaleomkostninger

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Lønninger og gager                             | 14.012        | 15.059        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 0             | 128           |
|  | <u>14.012</u> | <u>15.187</u> |
| Direktion og bestyrelse                        | 4.290         | 4.290         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 19            | 20            |

### 5. Øvrige finansielle omkostninger

|  | Koncern       |               | Modervirksomhed |               |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|  | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr. | 2018<br>t.kr.   | 2017<br>t.kr. |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0             | 0             | 377             | 890           |
| Andre finansielle omkostninger                     | 29.247        | 36.852        | 1               | 1             |
|  | <u>29.247</u> | <u>36.852</u> | <u>378</u>      | <u>891</u>    |



## Noter

|   | Modervirksomhed     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 2018<br>t.kr.       | 2017<br>t.kr.       |
| <b>6. Forslag til resultatdisponering</b>                   |                     |                     |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode  | 10.111              | -20.792             |
| Udbytte for regnskabsåret                                   | 0                   | 20.000              |
| Overføres til overført resultat                             | 0                   | 16.047              |
| Disponeret fra overført resultat                            | -441                | 0                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                                     | <b>9.670</b>        | <b>15.255</b>       |
|   |                     |                     |
|   | Koncern             |                     |
|   | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>7. Erhvervede rettigheder</b>                            |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                                     | 1.131               | 1.131               |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                           | <b>1.131</b>        | <b>1.131</b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018                        | -396                | -282                |
| Årets afskrivninger   | -113                | -114                |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>              | <b>-509</b>         | <b>-396</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>              | <b>622</b>          | <b>735</b>          |
|   |                     |                     |
| <b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                                     | 7.372               | 7.278               |
| Tilgang i årets løb   | 777                 | 460                 |
| Afgang i årets løb  | 0                   | -366                |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                           | <b>8.149</b>        | <b>7.372</b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018                        | -5.524              | -5.568              |
| Årets afskrivninger   | -407                | -322                |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                   | 366                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>              | <b>-5.931</b>       | <b>-5.524</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>              | <b>2.218</b>        | <b>1.848</b>        |

## Noter

|   | Koncern             |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>9. Investeringsejendomme</b>                   |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                           | 339.053             | 347.033             |
| Tilgang i årets løb                               | 72.668              | 52.909              |
| Afgang i årets løb                                | -7.114              | -60.889             |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                 | <b>404.607</b>      | <b>339.053</b>      |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018           | 270.060             | 244.901             |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 43.602              | 72.770              |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | 0                   | -47.611             |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b> | <b>313.662</b>      | <b>270.060</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>    | <b>718.269</b>      | <b>609.113</b>      |

I investeringsejendomme indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt t.kr. 0 (2017: t.kr. 59.115).

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2018) 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

### 9. Investeringsejendomme (fortsat)

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% (2017: 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 2018 udgør 5,7% (2017: 4,1 %). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med kr. -31 mio. (2017: kr. -30 mio.), hvilket udgør 4,3% (2017: 5,8 %) af dagsværdien af investeringsporteføljen pr. 31. december 2018.

|   | Modervirksomhed     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                             | 21.460              | 21.460              |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                   | <b>21.460</b>       | <b>21.460</b>       |
| Opskrivninger 1. januar 2018                        | 235.299             | 218.091             |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill        | 10.111              | 16.208              |
| Udbytte   | -37.000             | 0                   |
| Koncerntilskud                                      | 0                   | 1.000               |
| <b>Opskrivninger 31. december 2018</b>              | <b>208.410</b>      | <b>235.299</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>      | <b>229.870</b>      | <b>256.759</b>      |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|   | Ejerandel | Egenkapital<br>t.kr. | Årets resultat<br>t.kr. | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos Kongeegen<br>Holding A/S<br>t.kr. |
|---|-----------|----------------------|-------------------------|---|
| Kongeegen A/S, Nivå                         | 100 %     | 227.529              | 10.068                  | 227.613   |
| Pulterrummet A/S, Nivå                      | 100 %     | 808                  | 13                      | 808   |
| Kongeegen Ejendomsinvest A/S,<br>Nivå       | 100 %     | 832                  | 21                      | 832   |
| Kongeegen Ejendomsinvest Bolig<br>A/S, Nivå | 100 %     | 617                  | 8                       | 617   |
|   |           | <b>229.786</b>       | <b>10.110</b>           | <b>229.870</b>  |

## Noter

|   | Koncern             |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>11. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                             | 6.335               | 6.335               |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                   | <b>6.335</b>        | <b>6.335</b>        |
| Opskrivninger 1. januar 2018                        | 27.442              | 43.955              |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill        | 368                 | 273                 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger        | 0                   | -16.786             |
| Udbytte   | -280                | 0                   |
| <b>Opskrivninger 31. december 2018</b>              | <b>27.530</b>       | <b>27.442</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>      | <b>33.865</b>       | <b>33.777</b>       |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|                                | Ejerandel | Egenkapital<br>t.kr. | Årets resultat<br>t.kr. | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos Kongeegen<br>Holding A/S<br>t.kr. |
|--------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------|---|
| Nordlys Herning ApS, Svendborg | 36,69 %   | 50.779               | 578                     | 28.511  |
| I/S Naverland, Glostrup        | 30 %      | 17.849               | 1.226                   | 5.354   |
|                                |           | <b>68.628</b>        | <b>1.804</b>            | <b>33.865</b>   |

|  | Koncern             |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>12. Andre værdipapirer og kapitalandele</b> |                     |                     |
| Kostpris 1. januar 2018                        | 8.307               | 8.307               |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>              | <b>8.307</b>        | <b>8.307</b>        |
| Opskrivninger 1. januar 2018                   | -615                | 6.353               |
| Årets værdireguleringer                        | -835                | -6.968              |
| <b>Opskrivninger 31. december 2018</b>         | <b>-1.450</b>       | <b>-615</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <b>6.857</b>        | <b>7.692</b>        |

Koncernen har pr. 31. december 2018 en direkte ejerandel på 12% (2017: 12%) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med kr. 6,9 mio. (2017: kr. 7,7 mio.), og har ydet ansvarlig lånekapital til det svenske ejendomsselskab på kr. 6,1 mio. (2017: kr. 4,7 mio.).

## Noter

|                                      | Koncern             |                     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                      | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>13. Projekt- varebeholdninger</b> |                     |                     |
| Projekt- og varebeholdninger         | 24.289              | 90.881              |
|                                      | <b>24.289</b>       | <b>90.881</b>       |

Indregnede finansieringsomkostninger i koncernen udgør t.kr. 0 (2017: t.kr. 7.401).

|                                       | Koncern             |                     | Modervirksomhed     |                     |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                       | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>14. Udskudte skatteaktiver</b>     |                     |                     |                     |                     |
| Udskudte skatteaktiver 1. januar 2018 | 0                   | 0                   | 96                  | 306                 |
|                                       | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>96</b>           | <b>306</b>          |

Moderselskabet har pr. 31. december 2018 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 96. Skatteaktivet sammensætter sig af fremførbare skattemæssige underskud.

|                                      |            |            |          |          |
|--------------------------------------|------------|------------|----------|----------|
| <b>15. Periodeafgrænsningsposter</b> |            |            |          |          |
| Øvrige forudbetalinger               | 644        | 434        | 0        | 0        |
|                                      | <b>644</b> | <b>434</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                   |            |            |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>16. Virksomhedskapital</b>     |            |            |            |            |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 500        | 500        | 500        | 500        |
|                                   | <b>500</b> | <b>500</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

|   |               |               |                |                |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>17. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> |               |               |                |                |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2018                              | 27.442        | 43.955        | 197.299        | 218.091        |
| Resultatandel   | 89            | -16.513       | 10.111         | -20.792        |
|   | <b>27.531</b> | <b>27.442</b> | <b>207.410</b> | <b>197.299</b> |

## Noter

|  | Koncern             |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>18. Hensættelser til udskudt skat</b>     |                     |                     |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018 | 47.149              | 33.926              |
| Udskudt skat af årets resultat               | 6.831               | 13.223              |
|  | <b>53.980</b>       | <b>47.149</b>       |
| <b>19. Andre hensatte forpligtelser</b>      |                     |                     |
| Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2018  | 5.400               | 5.400               |
| Årets ændring i andre hensatte forpligtelser | -3.595              | 0                   |
|  | <b>1.805</b>        | <b>5.400</b>        |

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til leje garanti som er stillet i forbindelse med salg af ejendom. For yderligere beskrivelse henvises til note 23 om eventualforpligtelser.

## 20. Gældsforpligtelser

|                                   | Afdrag<br>første år<br>t.kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>t.kr. | Gæld i alt<br>31/12 2018<br>t.kr. | Gæld i alt<br>31/12 2017<br>t.kr. |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Koncern</b>                    |                              |                                 |                                   |                                   |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 1.393                        | 93.739                          | 99.647                            | 56.413                            |
| Pante- og gældsbreve              | 40.802                       | 11.632                          | 215.092                           | 214.376                           |
| Gæld til kreditinstitutter        | 28.163                       | 112.931                         | 164.433                           | 132.140                           |
| Leasingforpligtelser              | 0                            | 0                               | 0                                 | 35.979                            |
| Deposita                          | 4.268                        | 0                               | 14.168                            | 12.483                            |
|                                   | <b>74.626</b>                | <b>218.302</b>                  | <b>493.340</b>                    | <b>451.391</b>                    |

|                                      | Koncern             |                     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                      | 31/12 2018<br>t.kr. | 31/12 2017<br>t.kr. |
| <b>21. Periodeafgrænsningsposter</b> |                     |                     |
| Forudbetalte lejeindtægter           | 1.540               | 2.951               |
| Periodeafgrænsningsposter            | 63                  | 22                  |
|                                      | <b>1.603</b>        | <b>2.973</b>        |

## Noter

---

### 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 441 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 425 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på kr. 718,3 mio.

Vedrørende udviklingsprojekter har koncernen udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 17 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 16 mio. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 på kr. 30 mio.

Kongeegen A/S har givet kreditinstitut pant i aktier nom. tSEK 400 og pant i gældsbreve for ansvarlige lån i Nordic Light AB på kr. 6,2 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.

Kongeegen A/S har kautioneret for dattervirksomheden A/S Staktoften 22's gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 19 mio. pr. 31. december 2018. Kreditinstituttet i A/S Staktoften 22 er herudover sikret ved pant i ejendom.

Kongeegen A/S har kautioneret for dattervirksomheden Henriksholm A/S gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 41 mio. pr. 31. december 2018. Kreditinstituttet i Henriksholm A/S er herudover sikret ved pant i ejendom.

Kongeegen A/S har kautioneret for dattervirksomheden Sjælsø Allé 1-7 P/S gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 64 mio. pr. 31. december 2018. Kreditinstituttet i Sjælsø Allé 1-7 P/S er herudover sikret ved pant i ejendom.

Kongeegen A/S har kautioneret for dattervirksomheden Sortemosevej 15 P/S gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 44 mio. pr. 31. december 2018. Kreditinstituttet i Sortemosevej 15 P/S er herudover sikret ved pant i ejendom.

#### Moderselskab:

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

## Noter

---

### 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Kongeegen Holding A/S har i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 afgivet en leje garanti over for køber. Forpligtelsen er efterfølgende opgjort og Kongeegen Holding A/S har kautioneret for den nye lejer frem til 1. november 2024, t.kr. 9.313.

### 23. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Koncern:

Koncernen har givet tilsagn om leje garanti på op til kr. 1,8 mio. i forbindelse med indgået lejeaftale. Beløbet er indregnet i årsregnskabet som hensat forpligtelse efter ledelsens skøn. Herudover kautioneres der for lejer frem til 1. november 2024, t.kr. 7.508.

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

Koncernens leasingforpligtelser omfatter forpligtelser til operationelle leasingkontrakter på firmabiler, inventar og kontormaskiner, hvis restforpligtelser udgør i alt 2.051 t.kr. Restløbetiden på kontrakterne er ca. 2 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør 1.045 t.kr.

##### 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.

#### 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.

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.

### 24. Nærtstående parter

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



## Noter

---

|   | Koncern       |                |
|---|---------------|----------------|
|   | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr.  |
| <b>25. Reguleringer</b>   |               |                |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 520           | 436            |
| Værdiregulering af ejendomme                                      | -43.602       | -72.770        |
| Indtægt af andre kapitalandele                                    | 0             | 6.969          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             | -368          | 16.514         |
| Andre finansielle indtægter                                       | -132          | -3.747         |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | 29.247        | 36.852         |
| Udskudt skat  | 0             | 14.172         |
| Andre hensatte forpligtelser                                      | 3.595         | 0              |
| Øvrige reguleringer   | 14.148        | -11.319        |
|   | <b>3.408</b>  | <b>-12.893</b> |
| <b>26. Ændring i driftskapital</b>                                |               |                |
| Ændring i varebeholdninger  | 18.399        | 94.821         |
| Ændring i tilgodehavender   | 9.098         | -1.504         |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld                            | 18.841        | 19.960         |
|   | <b>46.338</b> | <b>113.277</b> |

# PENNEO

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

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

## Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-15 21:52:16Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-05-16 06:48:47Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-05-19 21:36:20Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-05-19 21:36:20Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-05-20 03:56:38Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-05-20 08:46:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DNT1C7-TWS01-62803-OZLDT-44NTE-KH1DA

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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