

Kongeegen Holding A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 29 40 05 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse for koncernen	28
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kongeegen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 17. maj 2017

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 med forbehold

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kongeegen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har i koncernregnskabet for 2015 indregnet positiv værdiregulering af koncernens tidligere domicilejendom i resultatopgørelsen med t.kr. 8.800, og ikke henført en del af opskrivningen til egenkapitalen, som årsregnskabsloven foreskriver.

Vi tager forbehold for indregningen af værdireguleringen via resultatopgørelsen i årets sammenlignings-tal. Den valgte indregning øger koncern- og moderselskabets værdireguleringer, resultat før og efter skat med hhv. t.kr. 8.800 og t.kr. 6.864 i 2015. Indregningen har ingen påvirkning på aktiver, forpligtelser og egenkapitalen eller præsentationen heraf eller af årets resultat.

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 med forbehold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 17. maj 2017

Grant Thornton

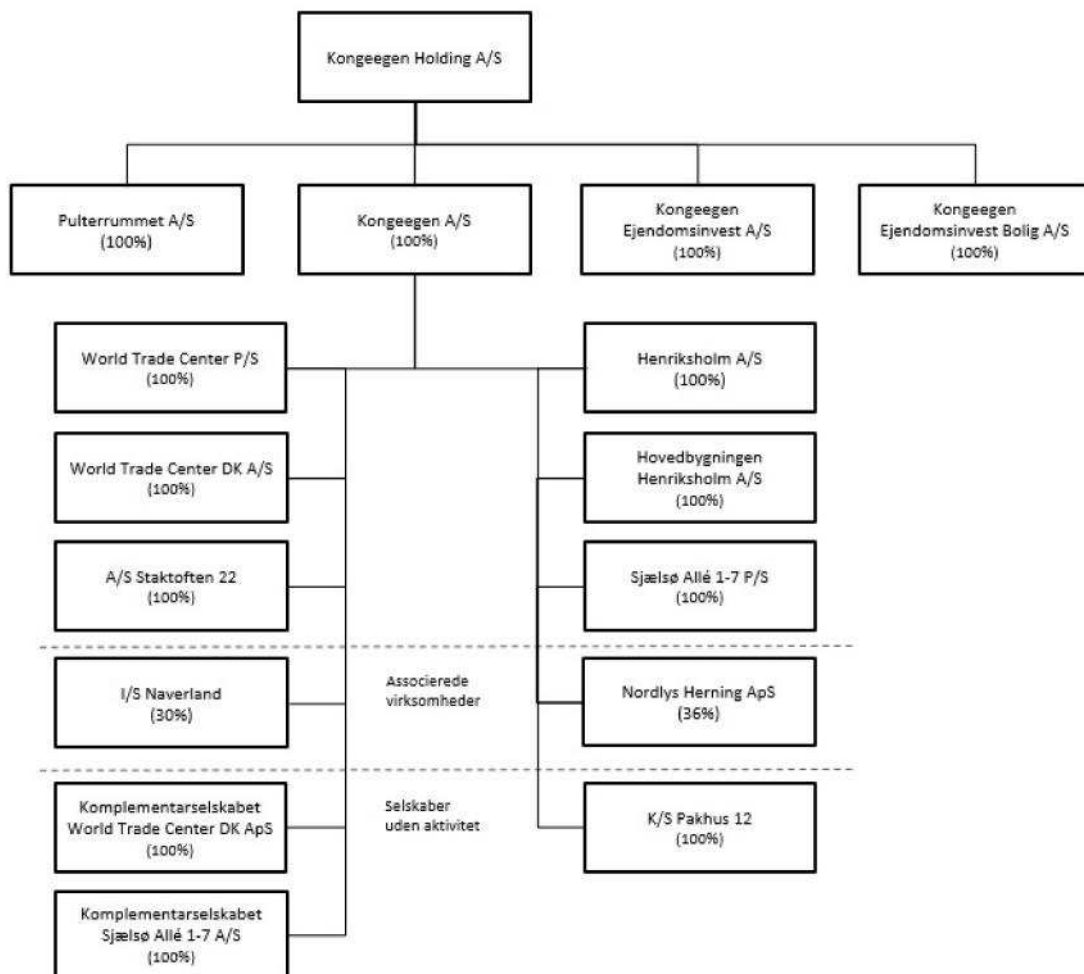
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	207.482	138.651	202.274	85.230	55.477
Resultat af ejendommens drift	15.839	5.748	33.620	41.185	43.666
Værdireguleringer på investeringsejendomme	66.288	68.450	0	36.176	41.603
Realiseret avance ved salg af investeringsejendomme	-172	0	29.900	0	0
Finansielle poster, netto	-10.806	-14.808	-17.425	-34.254	-32.033
Resultat før skat	37.023	24.392	25.790	26.837	38.064
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-29.265	-44.058	25.790	-9.339	-3.539
Årets resultat	27.350	18.709	26.598	19.934	28.545
Balance:					
Anlægsaktiver	679.025	527.058	407.943	1.157.932	1.122.791
Omsætningsaktiver	231.255	305.667	355.595	210.141	134.039
Langfristede forpligtelser	399.883	357.443	366.771	971.821	915.704
Kortfristede forpligtelser	248.626	244.577	225.381	186.464	151.273
Balancesum	910.280	832.725	768.538	1.368.073	1.256.830
Egenkapital	222.445	195.095	176.386	209.788	189.853
Investeringer i materielle anlægsaktiver	79.663	54.974	32.951	21.145	38.976
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	23	20	49	31	17
Nøgletal i %:					
Ejendomsafkast før værdireguleringer (afkastgrad 1)	-2,2	-3,9	1,0	1,9	2,3
Ejendomsafkast efter værdireguleringer (afkastgrad 2)	5,7	5,2	1,0	7,2	9,1
Areal ultimo (kvm)	44.791,0	42.409,0	38.046,0	68.283,0	59.429,0
Udlejningsgrad	79,3	62,9	38,4	52,9	92,1
Gennemsnitligt vægtet afkast ekskl. udviklingsejendomme	6,9	6,1	6,0	5,5	5,6
Soliditetsgrad	24,4	23,4	23,0	15,3	15,1

Med henvisning til bekendtgørelsen om overgang til regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven er sammenligningstillene for 2012-13 ikke tilpasset den ændrede praksis, men udarbejdet efter IFRS.

Hovedtal og nøgletal for koncernen

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

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

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Henriksholm A/S, Vedbæk

Nybyggeriet af de ca. 150 boliger er stort set afsluttet ved udgangen af 2016. Havearealer og øvrige udenomsarealer bliver færdiggjort i foråret 2017.

Ved udgangen af 2016 var der 32 usolgte boliger. Salget har stort set løbende fulgt færdiggørelsen. På tidspunktet for aflæggelsen af regnskab er der 19 usolgte boliger.

Den smukke hovedbygning er under ombygning til 9 eksklusive ejerlejligheder. Disse udbydes til salg i maj 2017 og forventes solgt i løbet af året.

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

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

Gennem året er ombygningen af lokalerne fortsat, og hele bygningen vil være færdig i foråret 2017.

Af større lejere, der er flyttet ind i 2016, kan nævnes Samsung, Semco Maritime og KEA – Københavns Erhvervs Akademi.

Ved udgangen af 2016 er ca. 80 % af WTC' s 16.700 kvm udlejet, hvilket overstiger forventningerne. Derfor vil WTC Ballerup fremover bidrage med en væsentlig del af den løbende likviditet til koncernens daglige drift.

Udvidelsesmulighederne udgør 10.000 kvm. Dialogen med Ballerup Kommune har afstedkommet et nyt lokalplansforslag, hvor der kan udvides med ca. 15.000 kvm i et markant tårn på 15 etager. Projektet indeholder bl.a. etablering af "serviced apartments" i de øverste etager, da der er behov for boliger til korterevarende ophold.

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

Kongeegen-koncernens tidligere domicil er nu under ombygning til 31 rækkehuse. Lokalplan og byggetilladelse blev opnået i 2016, og byggearbejdet er i fuld gang. Det er hensigten at udleje boligerne og beholde ejendommen som investeringsejendom. Prøvebolig vil være klar maj/juni, og det samlede projekt vil være afsluttet ved udgangen af 2017.

De 31 rækkehuse forventes at udgøre en værdi på ca. kr. 115 mio., når de er endeligt færdiggjorte, og ombygningsomkostninger inkl. moms forventes at løbe op i ca. kr. 55-60 mio.

Ledelsesberetning

Staktoften, Vedbæk / A/S Staktoften 22

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

Ved årets udgang er ca. 75 % af ejendommen udlejet, hvilket er positivt, da ejendommen var tom ved overtagelsen i 2013.

Den aktuelle portefølje af Investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2016 syv udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København City, Frederiksberg, Ballerup, Allerød og Vedbæk.

Nørre Søgade 7

Kongeegen-koncernen har løbende arbejdet på at opnå tilladelse til at udstykke den fredede ejendom i ejerlejligheder. Processen er nu så langt fremme, at Kulturstyrelsen er i færd med at beskrive de endelige vilkår herfor, og udstykning forventes at kunne finde sted i løbet af 2017/18. Ejendommens 1.500 kvm indeholder 5 store herskabslejligheder, der alle er istandsat i høj kvalitet og med respekt for bevarelse af de historiske værdier.

Nørrebrogade 32

Ejendommens 29 ejerlejligheder og 2 butikker er til stadighed fuldt udlejede. Der er venteliste på boligerne og til stadigt stigende lejepriser.

Det er fortsat koncernens strategi at beholde ejendommen i porteføljen, da der stadig er et potentiale for værdistigning.

Ny Allerødgård

I april 2016 blev der indgået en 15 årig lejeaftale med Allerød Privatskole. Dette forudsatte, at ejendommen blev ombygget og indrettet til skolebrug inden skolestart august. Et fantastisk samarbejde mellem skolens ledelse og Kongeegen-koncernen resulterede i en meget succesfuld åbning af den nye skole.

Ved skolestart 2016 var der indskrevet 210 elever, og forventningen til skolestart 2017 er 350 elever. Den samlede kapacitet er 450 elever, og det forventes, at dette er nået i 2018/19.

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

Finsensvej 6

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

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

Ledelsesberetning

De væsentligste økonomiske påvirkninger for Kongeegen-koncernen er:

Der er foretaget værdiregulering af ejendomme i regnskabsåret 2016 med kr. 66 mio. Der er indhentet professionelle eksterne vurderinger, som ligger til grund for værdiregulering af de fleste ejendomme, og ellers er ejendommene værdireguleret på baggrund af DCF modeller.

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

Investering i Nordlys AB

Kongeegen-koncernen ejer 26 % af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB har investeret ca. SEK 1.036 mio. i en diversificeret portefølje af erhvervs-ejendomme beliggende i Sverige og Finland. Ordinær drift før skat og nedskrivninger var i regnskabsåret 2016 positiv med SEK 55,6 mio. (2015: SEK 15,2 mio.).

Kongeegen-koncernen har i forbindelse med erhvervelsen af aktierne ydet ansvarligt lån til selskabet på kr. 18,8 mio. På baggrund af de eksisterende lejekontrakter og ejendommens karakteristika er det ledelsens forventning, at Nordlys AB vil fortsætte sin positive drift og udvikling i fremtiden.

Kongeegen-koncernen har ikke forpligtelser over for Nordlys AB ud over det beskrevne ansvarlige lån.

Nordlys AB er i 2017 i en aktiv proces om et helt eller delvist salg. Det kan derfor forventes, at Kongeegen-koncernen realiserer værdierne i Nordlys AB. Den bogførte værdi af ejerandelen i Nordlys AB udgør kr. 60 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. 360 mio. pr. 31. december 2016 samt udstedt pantebreve på kr. 256 mio. Heraf vedrører kr. 204 mio. Henriksholm A/S.

Rentefølsomhed

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

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på kr. 37 mio., hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 222,4 mio., svarende til en soliditetsgrad på 24,4 %.

Selskabet har ingen kortfristede driftskreditter.

Ledelsesberetning

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2017, som har indflydelse på årsrapporten for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Omsætning fra salg af ejendomsprojekter

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Direkte omkostninger

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

Direkte omkostninger vedrørende udlejningsaktivitet

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

Direkte omkostninger vedrørende salg af ejendomsprojekter

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Skat af årets resultat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste og tab ved salg af rettigheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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

Varebeholdninger

Projekt- og varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og projekter til videresalg for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Grunde og projekter måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Ejendomme til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare omkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Projekt- og varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationsværdien for projekt- og 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 salgpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	207.482	138.651	0	0
	-191.964	-134.904	0	0
	662	925	0	0
	-17.360	-16.446	-67	-366
	66.116	68.450	0	0
	64.936	56.676	-67	-366
3	-16.804	-17.229	0	0
	-303	-247	0	0
	47.829	39.200	-67	-366
	0	0	28.261	19.593
	4.193	-3.527	0	0
	4.564	-1.377	0	0
	0	323	0	0
	734	338	0	0
4	-20.297	-10.565	-844	-706
	37.023	24.392	27.350	18.521
	-9.673	-5.683	0	188
5	27.350	18.709	27.350	18.709

Balance 31. december

Note	Aktiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	
	Anlægsaktiver				
6	Erhvervede rettigheder	849	962	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	849	962	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.710	1.073	0	0
8	Investeringsejendomme	591.934	449.247	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	593.644	450.320	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	239.551	211.290
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	50.290	46.062	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.100	2.100	0	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.660	10.132	0	0
	Andre tilgodehavender	15.606	15.606	0	0
	Deposita	1.876	1.876	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	84.532	75.776	239.551	211.290
	Anlægsaktiver i alt	679.025	527.058	239.551	211.290
	Omsætningsaktiver				
12	Projekt- og varebeholdninger	189.188	262.314	0	0
	Varebeholdninger i alt	189.188	262.314	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.465	6.680	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.970	0	0	0
13	Udskudte skatteaktiver	0	0	306	306
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede	0	14	0	0
	Andre tilgodehavender	8.884	17.160	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	281	437	0	0
	Tilgodehavender i alt	21.600	24.291	306	306
	Likvide beholdninger	20.467	19.062	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	231.255	305.667	306	306
	Aktiver i alt	910.280	832.725	239.857	211.596

Balance 31. december

Note	Passiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	
	Egenkapital				
15	Virksomhedskapital	500	500	500	500
16	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.955	39.727	218.091	189.830
	Overført resultat	177.990	154.868	3.854	4.765
	Egenkapital i alt	222.445	195.095	222.445	195.095
	Hensatte forpligtelser				
17	Hensættelser til udskudt skat	33.926	29.460	0	0
18	Andre hensatte forpligtelser	5.400	6.150	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	39.326	35.610	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	127.807	100.939	0	0
	Pante- og gældsbreve	60.818	145.554	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	173.162	72.959	0	0
	Leasingforpligtelser	36.046	36.790	0	0
	Deposita	2.050	1.201	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	399.883	357.443	0	0
19	Kortfristet del af langfristet gæld	56.318	199.479	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	923	2.106	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.186	24.424	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	180	17.368	16.425
20	Projektfinansiering	169.000	11.643	0	0
	Anden gæld	8.764	5.007	44	76
21	Periodeafgrænsningsposter	1.435	1.738	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	248.626	244.577	17.412	16.501
	Gældsforpligtelser i alt	648.509	602.020	17.412	16.501
	Passiver i alt	910.280	832.725	239.857	211.596

Balance 31. december

- 1 Likviditetsberedskab**
- 2 Særlige poster**
- 22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 23 Eventualposter**
- 24 Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop-	Overført resultat	I alt
	t.kr.	skrivning efter den	t.kr.	t.kr.
		indre værdis metode	t.kr.	t.kr.
		t.kr.		
Egenkapital 1. januar 2015	500	43.339	132.547	176.386
Resultatandel	0	-3.527	22.321	18.794
Valutakursreguleringer	0	-85	0	-85
Egenkapital 1. januar 2016	500	39.727	154.868	195.095
Resultatandel	0	4.193	23.122	27.315
Valutakursreguleringer	0	35	0	35
	500	43.955	177.990	222.445

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop-	Overført resultat	I alt
	t.kr.	skrivning efter den	t.kr.	t.kr.
		indre værdis metode	t.kr.	t.kr.
		t.kr.		
Egenkapital 1. januar 2015	500	170.237	5.649	176.386
Resultatandel	0	19.678	-884	18.794
Valutakursreguleringer	0	-85	0	-85
Egenkapital 1. januar 2016	500	189.830	4.765	195.095
Resultatandel	0	28.226	-911	27.315
Valutakursreguleringer	0	35	0	35
	500	218.091	3.854	222.445

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat	27.350	18.709
25 Reguleringer	-46.084	-41.751
26 Ændring i driftskapital	67.044	-50.490
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	48.310	-73.532
Renteindbetalinger og lignende	150	340
Renteudbetalinger og lignende	-20.297	-12.113
Pengestrøm fra ordinær drift	28.163	-85.305
Betalt selskabsskat	0	-12.262
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.163	-97.567
Køb af materielle anlægsaktiver, herunder aktiverede ejendomsforbedringer	-79.663	-17.724
Salg af ejendomme	2.265	3.600
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-77.398	-14.124
Ændring af gæld til kredit- og realkreditinstitutter	283.085	51.087
Ændring af gældsbreve	-84.736	-100.069
Ændring i kortfristet del af langfristet gæld	-147.709	48.625
Ændring i kreditinstitutter i øvrigt	0	2.106
Ændring i gæld til tidligere administrationsselskab	0	2.852
Ændring i gæld til tidligere tilknyttet virksomhed	0	13.125
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	50.640	17.726
Ændring i likvider	1.405	-93.965
Likvider 1. januar 2016	19.062	113.027
Likvider 31. december 2016	20.467	19.062
Likvider		
Likvide beholdninger	20.467	19.062
Likvider 31. december 2016	20.467	19.062

Noter

1. Likviditetsberedskab

Koncernens drift for det kommende år inkl. finansieringsomkostninger og afdrag forventes at medføre et likviditetstræk på kr. -38 mio.

Koncernen skal i 2017 finansiere kontraherede investeringer i projekter og indfri kortfristet gæld for kr. 98 mio. Koncernen forventer at opnå lånetilsagn samt sælge ejendomme med et likviditetsbidrag på kr. 137 mio. i 2017, hvoraf kr. 91 mio. er realiseret ved regnskabsaflæggelsen. Likviditetspåvirkningen fra driften, kontraherende investeringer i projekter, indfrielse af gæld og optagelse af nye lån har således en forventet likviditetspåvirkning på 2017 på netto kr. 1 mio. Herudover forventes øvrige salg af ejendomme og kapitalandele, at bidrage med yderligere likviditet i niveauet kr. 40 mio. Kongeegen-koncernens likviditetsberedskab vil således udgøre ca. kr. 40 mio. ultimo 2017.

Lånetilsagn er opnået for projektejendommen Sjælsø Allé 1-7, Allerød samt yderligere finansiering i World Trade Center, Ballerup, ved regnskabsaflæggelsen. Koncernen påregner herudover at færdiggøre og sælge Hovedhuset Henriksholm i 2017.

Ovenstående likviditet er eksklusiv Henriksholm A/S, der har en samlet gæld på kr. 204 mio., hvoraf kr. 169 mio. alene forfalder i takt med salg af boliger. Gæld, der ikke indfries ved salg af boliger udgør langfristet gæld. Projektet forventes færdiggjort i første halvår 2017. Salget af de resterende boliger i 2017 vil sikre tilstrækkelig likviditet til at honorere selskabets forpligtelser til færdiggørelse af projektet, afdrag på finansiering og administration i 2017.

Ledelsen forventer at realisere de planlagte tiltag, således at den nødvendige likviditet er tilgængelig i 2017.

2. Særlige poster

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

	Koncern	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på projektbeholdningers kostpris	6.557	0
	<u>6.557</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Direkte omkostninger	-6.557	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-6.557</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	16.660	17.098	0	0
Andre omkostninger til social sikring	144	131	0	0
	16.804	17.229	0	0
Direktion og bestyrelse	4.296	4.296	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	23	20	15	16
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	100	0	843	705
Andre finansielle omkostninger	20.197	10.565	1	1
	20.297	10.565	844	706
5. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			28.261	19.593
Disponeret fra overført resultat			-911	-884
Disponeret i alt			27.350	18.709

Noter

	Koncern	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Erhvervede rettigheder		
Kostpris 1. januar 2016	1.131	1.131
Kostpris 31. december 2016	1.131	1.131
Afskrivninger 1. januar 2016	-169	-56
Årets afskrivninger	-113	-113
Afskrivninger 31. december 2016	-282	-169
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	849	962
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	6.451	5.918
Tilgang i årets løb	827	533
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	7.278	6.451
Afskrivninger 1. januar 2016	-5.378	-5.244
Årets afskrivninger	-190	-134
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger 31. december 2016	-5.568	-5.378
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.710	1.073
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	270.880	205.246
Tilgang i årets løb	78.836	55.192
Afgang i årets løb	-2.683	-3.600
Overførsler	0	14.042
Kostpris 31. december 2016	347.033	270.880
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	178.367	109.917
Årets regulering til dagsværdi	66.534	68.450
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	244.901	178.367
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	591.934	449.247

Noter

I investeringsejendomme indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt t.kr. 55.200 i koncernen for 2016 (2015: t.kr. 47.113).

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2016) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

Koncernen har anvendt en ekstern valuar i forbindelse med dagsværdimåling af flere af investeringsejendommene.

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 eksklusiv 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.

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 % (2015: 5 %). Driftsomkostninger vedrørende ejendomme, der ikke genererer lejeindtægter, udgør for 2016 kr. 0,5 mio. (2015: kr. 2,0 mio.).

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 2016 udgør 6,9 % (2015: 6,1 %). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med kr. -21 mio. (2015: kr. -19 mio.), hvilket udgør 3,6 % (2015: 5 %) af dagsværdien af investeringsporteføljen pr. 31. december 2016.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	21.460	19.420
Tilgang i årets løb	0	2.040
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	21.460	21.460
Opskrivninger 1. januar 2016	189.830	170.237
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	28.261	19.593
Opskrivninger 31. december 2016	218.091	189.830
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	239.551	211.290

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kongeegen Holding A/S t.kr.
Kongeegen A/S, Nivå	100 %	237.704	28.507	237.790
Pulterrummet A/S, Nivå	100 %	370	-272	370
Kongeegen Ejendomsinvest A/S, Nivå	100 %	793	18	793
Kongeegen Ejendomsinvest Bolig A/S, Nivå	100 %	599	8	599
		239.466	28.261	239.552

Noter

	Koncern	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	6.335	6.335
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	6.335	6.335
Opskrivninger 1. januar 2016	39.727	43.339
Omregning til valutakurs	35	-85
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.193	-3.527
Opskrivninger 31. december 2016	43.955	39.727
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	50.290	46.062

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kongeegen Holding A/S t.kr.
Nordlys Herning ApS, Svendborg,	36,69 %	13.969	-2.677	45.297
I/S Naverland, Glostrup,	30 %	16.646	1.096	4.993
		30.615	-1.581	50.290

Koncernen ejer 36 % af kapitalen i Nordlys Herning ApS. Nordlys Hernings ApS har en ejerandel på 41 % i Nordlys AB. Dermed har koncernen pr. 31. december 2016 en samlet (direkte og indirekte) ejerandel på 27 % i Nordlys AB (se note 11).

Investeringen er indgået som en langsigtet eksponering i det nordiske ejendomsmarked. Nordlys AB har investeret ca. SEK 1.094 mio. (2015: SEK 1.034 mio.) i en diversificeret portefølje af erhvervsejendomme beliggende i Sverige og Finland.

Ejendommene i Nordlys AB er finansieret med 79 % fastforrentet obligationsgæld og 21 % ejerkapital. Porteføljens drift har i 2016 overordnet set udviklet sig i overensstemmelse med selskabets budgetter, og porteføljen genererer således positivt cash flow til servicering af aftalte renter og afdrag.

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

Noter

	Koncern	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
11. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2016	8.307	8.307
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	8.307	8.307
Opskrivninger 1. januar 2016	1.825	3.202
Årets opskrivninger	4.528	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.377
Opskrivninger 31. december 2016	6.353	1.825
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	14.660	10.132

Koncernen har pr. 31. december 2016 en direkte ejerandel på 12 % (2015: 12 %) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med kr. 14,7 mio. (2015: kr. 10,1 mio.), og har ydet ansvarlig lånekapital til det svenske ejendomsselskab på kr. 15,6 mio. (2015: kr. 15,6 mio.).

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
12. Projekt- og varebeholdninger				
Projekt- og varebeholdninger	189.188	262.314	0	0
	189.188	262.314	0	0

Indregnede finansieringsomkostninger i koncernen udgør t.kr. 24.100 (2015: t.kr. 34.021).

13. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2016	0	0	306	306
	0	0	306	306
14. Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige forudbetalinger	281	437	0	0
	281	437	0	0

Noter

15. Virksomhedskapital

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
16. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	39.727	43.339	189.830	170.237
Resultatandel	4.193	-3.527	28.226	19.678
Valutakursreguleringer	35	-85	35	-85
	43.955	39.727	218.091	189.830

	Koncern	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
17. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	29.460	24.019
Udskudt skat af årets resultat	4.466	6.948
Regulering af udskudt skat primo	0	442
Effekt af trinvis nedsættelse af dansk selskabsskat	0	-1.949
	33.926	29.460

18. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	5.400	6.150
	5.400	6.150

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til leje garanti som er stillet i forbindelse med salg af ejendom. I 2015 er endvidere hensat til igangværende retssag, der er afsluttet i 2016. For yderligere beskrivelse henvises til note 23 om eventualforpligtelser.

Noter

19. Gældsforpligtelser - koncern

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.897	120.444	129.704	94.580
Gæld til kreditinstitutter	19.519	44.105	192.680	86.385
Pante- og øvrige gældsbreve	25.000	0	85.818	332.821
Leasingforpligtelser	744	0	36.790	37.500
Lejedefosita	9.158	0	11.209	5.636
	56.318	164.549	456.201	556.922

20. Projektfinansiering

Projektfinansieringen i koncernregnskabet er langfristet finansiering, der i 2017 alene forfalder i takt med, at projekter fra projektbeholdningen sælges.

21. Periodeafgrænsningsposter

	Koncern	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
Forudbetalte lejeindtægter	1.370	1.316
Periodeafgrænsningsposter	65	422
	1.435	1.738

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerantebreve for nom. kr. 378 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 310 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på kr. 565 mio.

Vedrørende udviklingsprojekter, herunder i Henriksholm A/S, har koncernen udstedt ejerantebreve for nom. kr. 341 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 210 mio. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på kr. 189 mio.

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

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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.

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

Investeringsjendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 55,2 mio., jf. note 8, er finansieret ved finansiell leasing, hvor leasingforpligtelsen pr. 31. december 2016 udgør kr. 36,8 mio.

Moderselskab:

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

23. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncern:

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

Koncernen har eventualforpligtelser, der følger af almindelig drift, herunder en underleverandør omhandlende honorar for t.kr. 4.880 ekskl. moms. Leverandørtvisterne forventes ikke at medføre omkostninger udover de i regnskabet indregnede beløb.

Koncernen har over for K/S Kongevejen 102-104 afgivet selvskyldnerkaution.

Leasingforpligtelser:

Koncernens restforpligtelse på indgåede leasingaftaler udgør kr. 3,4 mio. Restløbetiden på kontrakterne er 1-5 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør kr. 1,3 mio.

Moderselskab:

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

Noter

23. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38 som administrationselskab 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 administrationselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

24. Nærtstående parter

Transaktioner

Koncernen afholder omkostninger til personale, som udfører projektudvikling, markedsføring og salg af grunde og ejendomme i Henriksholm A/S samt administration og regnskab for selskabet. Herudover afholder moderselskabet omkostninger til personale, projektudvikling og administration i World Trade Center DK A/S og World Trade Center P/S.

Alle transaktioner med nærtstående parter, bortset fra ovenstående, er foretaget på markeds-mæssige vilkår.

Koncernregnskab

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

	Koncern	
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
25. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	303	247
Værdiregulering af ejendomme	-66.116	-68.450
Indtægter af andre kapitalandele	-4.564	1.377
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.193	3.527
Andre finansielle indtægter	-734	-661
Øvrige finansielle omkostninger	20.297	10.565
Skat af årets resultat	9.673	5.683
Andre hensatte forpligtelser	-750	6.150
Øvrige reguleringer	0	-189
	<u>-46.084</u>	<u>-41.751</u>

Noter

	Koncern	
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
26. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	73.126	-42.590
Ændring i tilgodehavender	-2.718	-11.881
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-3.364	3.981
	67.044	-50.490

PENNEO

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

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

Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 87.49.147.246

2017-05-17 09:55:11Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.118.161

2017-05-17 12:34:59Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.37

2017-05-18 11:19:28Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.37

2017-05-18 11:19:28Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2017-05-18 11:34:01Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.118.161

2017-05-19 07:54:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 18B4G-P7IUF-5HZO3-B455U-EXSAS-5CT73

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>