

Kongeegen Holding A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 29 40 05 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2020.

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 2019	
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 2019 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 2. april 2020

Direktion

Ib Henrik Rønje
Direktør

Bestyrelse

Torben Rønje
Formand

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 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2. april 2020

Grant Thornton

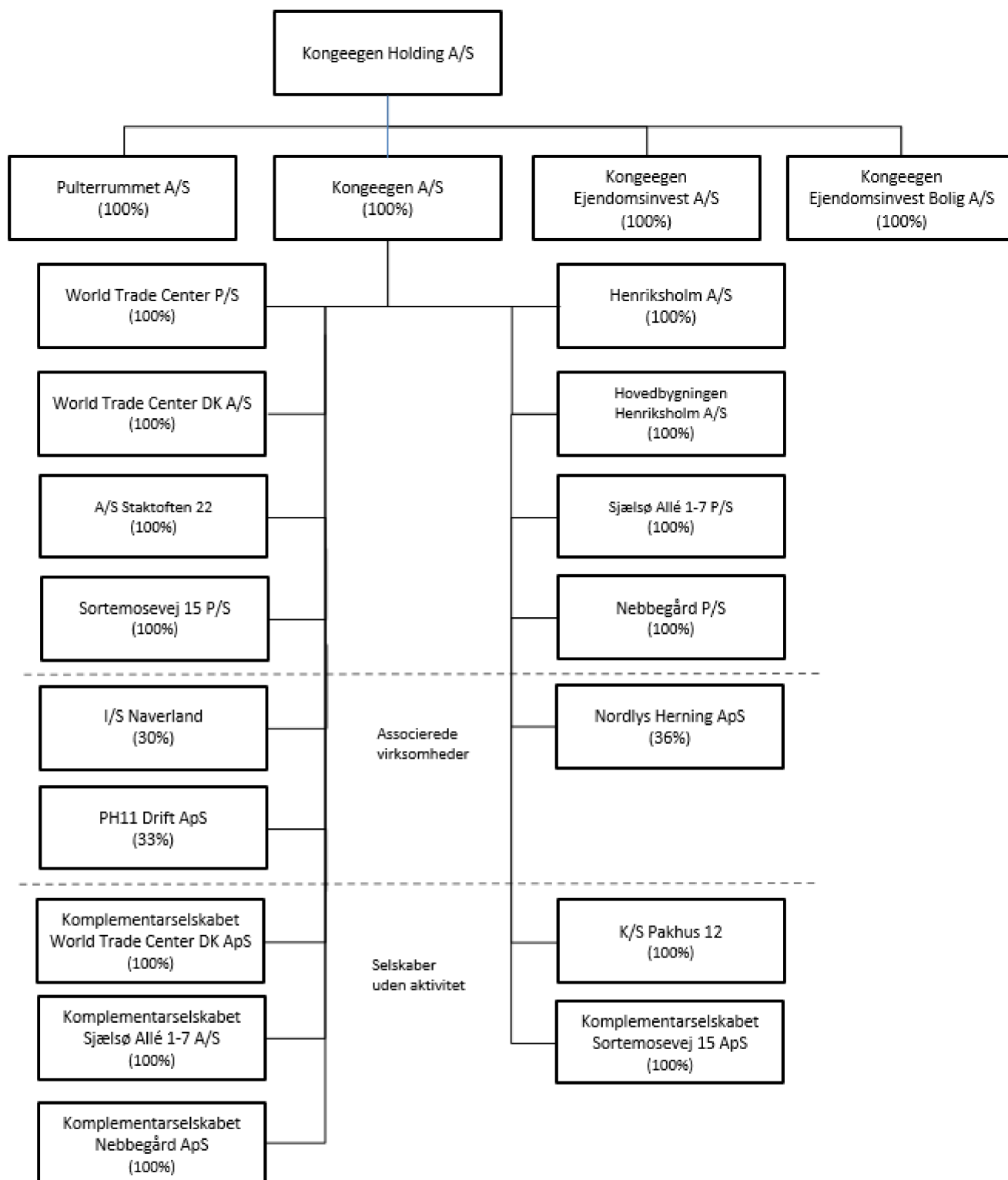
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

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, Formand Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje
Direktion	Ib Henrik Rønje, Direktør
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

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	44.814	78.608	325.224	207.482	138.651
Resultat af ejendommens drift	36.531	22.617	23.392	15.839	5.748
Værdireguleringer på investeringsejendomme	12.000	43.602	72.770	66.288	68.450
Realiseret avance ved salg af investeringsejendomme	6.309	0	60.572	-172	0
Resultat af kapitalandele	622	368	-23.483	8.757	-3.527
Finansielle poster, netto ekskl. resultat af kapitalandele	-19.363	-28.747	-59.294	-19.563	-11.281
Resultat før skat	10.085	14.889	29.426	37.023	24.392
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-4.199	-28.713	-43.344	-29.265	-44.058
Årets resultat	7.126	9.670	15.255	27.350	18.709
Balance:					
Anlægsaktiver	774.982	768.231	659.806	679.025	527.058
Omsætningsaktiver	61.533	61.741	180.804	231.255	305.667
Langfristede forpligtelser	469.149	418.714	415.417	399.883	357.443
Kortfristede forpligtelser	75.029	128.102	134.944	248.626	244.577
Balancesum	828.972	829.972	840.610	910.280	832.725
Egenkapital	234.496	227.370	237.700	222.445	195.095
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.311	73.445	53.369	79.663	54.974
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	17	19	20	23	20
Nøgletal i %:					
Ejendomsafkast før værdireguleringer (afkastgrad 1)	1,9	-0,3	2,1	-2,2	-3,9
Ejendomsafkast efter værdireguleringer (afkastgrad 2)	3,8	3,3	11,6	5,7	5,2
Areal ultimo (kvm)	42.846,0	43.083,0	39.270,0	44.791,0	42.409,0
Udlejningsgrad	89,7	88,8	82,6	79,3	62,9
Gennemsnitligt vægtet afkast ekskl. udviklingsejendomme	5,4	5,6	4,1	6,9	6,1
Soliditetsgrad	28,3	27,4	28,3	24,4	23,4

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:

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Kongeegeen-koncernens aktivitet består i projektudvikling samt udlejning og drift af erhvervsejendomme og boliger.

Den aktuelle portefølje af investeringsejendomme:

Koncernen har pr. 31. december 2019 otte udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis København City, Ballerup, Frederiksberg, Allerød og Vedbæk.

World Trade Center Ballerup

Aktiviteten, der er samlet i selskaberne World Trade Center DK A/S og World Trade Center P/S udvikler sig fortsat særdeles positivt. Konceptet og brandet har vist sit værd.

Udlejningen omfatter Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt conferencecenter.

Stort set alle lokaler er fuldt renoveret og ved udgangen af 2019 er udlejningsprocenten på ca. 95%, hvilket overstiger forventningerne. WTC Ballerup bidrager derfor med en væsentlig del af den løbende likviditet til koncernens daglige drift.

WTC Ballerup har udvidelsesplaner, der muliggør opførelse af et 15 etagers tårn på 19.416 kvm. Projektet indeholder bl.a. etablering af hotellejligheder og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup. Høje bygge-omkostninger har været medvirkende til en forsinkelse af udvidelsen.

Staktoften 22, Vedbæk

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

Ejendommen har i regnskabet året fået fornyet en stor del af taget, så der inden for de seneste to år nu er sket en fuld tagrenoveringen.

Ved årets udgang er ca. 78% af ejendommen udlejet, hvilket er positivt, da ejendommen var tom ved overtagelsen i 2013.

Henrikshøj 8 m.fl., Vedbæk

Udlejningsaktiviteterne i det tidligere udviklingsområde, hvor Forsvarskommandoen havde til huse, drives gennem Henriksholm A/S. Udviklings- og byggeaktiviteterne er afsluttet og selskabets aktivitet består af udlejning og salg af investeringsejendomme.

I regnskabsåret er der solgt en enkelt lejlighed med overtagelse i 2020 og selskabet ejer nu 14 lejligheder, der alle er fuldt udlejede.

Ledelsesberetning

Melchorsvej 1, Vedbæk

Udviklingen af den smukke hovedbygning blev tilendebragt ultimo 2017 og ejendommen består således af otte eksklusive ejerlejligheder, hvor af de tre er solgt og de resterende fem er fuldt udlejede.

Aktiviteten drives gennem selskabet Hovedbygningen Henriksholm A/S, og der er i regnskabsåret solgt en enkelt lejlighed.

Sjælsø Alle 1-7, Allerød

Udviklingen af 31 rækkehus i forbindelse med ombygningen af Kongeegens tidligere domicil blev afsluttet i 2018, og ved udgangen af regnskabsåret var 29 af boligerne udlejet.

Udlejningsaktiviteten drives gennem Sjælsø Allé 1-7 P/S.

Nørre Søgade 7, København K

Der er gennem en lang årrække arbejdet på at opnå tilladelse til at udstykke den fredede ejendom i ejerlejligheder. 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 2020. Ejendommens 1.500 kvm indeholder fem store herskabslejligheder, der alle er istandsat i høj kvalitet og med respekt for bevarelse af de historiske værdier.

Ejendommen er fuldt udlejet og udlejningsaktiviteten drives i Kongeegen A/S.

Ny Allerødgård, Sortemosevej 15, Allerød

Ejendommen er udlejet på en lang lejekontrakt til Allerød Privatskole, der siden skolens etablering i 2016 har beboet ejendommen.

Ejendommen blev ombygget og indrettet til skolebrug gennem et fantastisk samarbejde mellem skolens ledelse og Kongeegen. Skolen har stor succes og den maksimale kapacitet på 465 elever blev nået i 2018, hvor der blev gennemført en ombygning med tre nye klasseværelser.

Udlejningsaktiviteten sker gennem selskabet Sortemosevej 15 P/S.

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 ejendommen kan være særdeles attraktiv til indretning af ægte New York'er lejligheder eller studenterboliger den dag ejendommen eventuelt måtte blive ledig.

Ejendommen er fuldt udlejet og udlejningsaktiviteten drives i Kongeegen A/S.

Ledelsesberetning

Den aktuelle portefølje af udviklingsejendomme er:

Nebbegårds Allé, Hørsholm

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 otte bygninger på godt 5.000 m² beliggende på et 45 hektar stort grundareal.

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

Udviklingsaktiviteten sker gennem Nebbegård P/S.

De væsentligste økonomiske påvirkninger for Kongeegen-koncernen er:

Der er foretaget værdiregulering af ejendomme i regnskabsåret 2019 med kr. 12 mio. Der er tidligere år indhentet professionelle eksterne vurderinger, som ligger til grund for værdiregulering af de fleste ejendomme, der endvidere er værdireguleret på baggrund af DCF-modeller.

Kongeegen-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. 232 mio. og omfatter ca. 26.300 kvm.

Investering i Nordlys AB

Kongeegen-koncernen ejer direkte og indirekte 27% af det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB. Nordlys AB 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. 23,2 mio.

Finansielle risici

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

Koncernen har gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter på kr. 266 mio. pr. 31. december 2019 samt udstedt pantebreve på kr. 227 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. 7,1 mio. mod kr. 9,7 mio. sidste år, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 234,5 mio.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2020, som har indflydelse på årsrapporten for 2019, udover den mulige påvirkning som følge af coronavirus.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes 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 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på 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
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 salgsomkostninger 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. Ejendomme ne 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 overttagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning, eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som afskaffelse 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 behandles 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 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 nettosalgpris 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 virksomhedernes 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.

Projekt- og varebeholdninger

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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. 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
	44.814	78.608	0	0
	-8.692	-50.725	0	0
	836	673	0	0
	-7.854	-13.990	-63	-63
	14.284	43.602	0	0
	43.388	58.168	-63	-63
3	-13.351	-14.012	0	0
	-590	-520	0	0
	29.447	43.636	-63	-63
	0	0	7.318	10.111
	622	368	0	0
	373	132	0	0
4	-20.358	-29.247	-133	-378
	10.084	14.889	7.122	9.670
	-2.958	-5.219	4	0
5	7.126	9.670	7.126	9.670

Balance 31. december

Aktiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
Anlægsaktiver					
6	Erhvervede rettigheder	509	622	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	509	622	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.143	2.218	0	0
8	Investeringsejendomme	723.309	718.269	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	725.452	720.487	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	237.188	229.870
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	36.388	33.866	0	0
11	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.500	0	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.857	6.857	0	0
13	Andre tilgodehavender	3.930	6.053	0	0
14	Deposita	346	346	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	49.021	47.122	237.188	229.870
	Anlægsaktiver i alt	774.982	768.231	237.188	229.870
Omsætningsaktiver					
	Projekt- varebeholdninger	23.737	24.289	0	0
	Varebeholdninger i alt	23.737	24.289	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.281	481	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.899	0	0	0
15	Udskudte skatteaktiver	0	0	96	96
	Andre tilgodehavender	7.641	15.490	0	0
16	Periodeafgrænsningsposter	625	644	0	0
	Tilgodehavender i alt	14.446	16.615	96	96
	Likvide beholdninger	15.807	20.837	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	53.990	61.741	96	96
	Aktiver i alt	828.972	829.972	237.284	229.966

Balance 31. december

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
Egenkapital					
17	Virksomhedskapital	500	500	500	500
18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.032	27.531	217.351	207.410
	Overført resultat	203.964	199.339	16.645	19.460
	Egenkapital i alt	234.496	227.370	234.496	227.370
Hensatte forpligtelser					
19	Hensættelser til udskudt skat	56.939	53.980	0	0
20	Andre hensatte forpligtelser	900	1.805	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	57.839	55.785	0	0
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	116.928	98.254	0	0
	Pante- og gældsbreve	214.604	174.290	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	127.598	136.270	0	0
	Deposita	2.111	9.900	0	0
	Anden gæld	365	0	0	0
21	Langfristede gældsforpligtelser i alt	461.606	418.714	0	0
21	Kortfristet del af langfristet gæld	25.638	74.626	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	709	3	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.548	5.701	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.503	2.503	2.744	2.552
	Gæld til associerede virksomheder	12.420	9.709	0	0
	Anden gæld	30.334	33.958	44	44
22	Periodeafgrænsningsposter	1.879	1.603	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.031	128.103	2.788	2.596
	Gældsforpligtelser i alt	536.637	546.817	2.788	2.596
	Passiver i alt	829.972	829.972	237.284	229.966

Balance 31. december

Passiver	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1 Koncernens kapitalberedskab				
2 Særlige poster				
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24 Eventualposter				
25 Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital					
1. januar 2018	500	27.442	189.758	20.000	237.700
Udloddet udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Resultatandel	0	89	9.581	0	9.670
Egenkapital					
1. januar 2019	500	27.531	199.339	0	227.370
Resultatandel	0	2.501	4.625	0	7.126
	500	30.032	203.964	0	234.496

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital					
1. januar 2018	500	197.299	19.901	20.000	237.700
Udloddet udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Resultatandel	0	10.111	-441	0	9.670
Egenkapital					
1. januar 2019	500	207.410	19.460	0	227.370
Resultatandel	0	9.941	-2.815	0	7.126
	500	217.351	16.645	0	234.496

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	7.126	9.670
26 Reguleringer	13.174	3.408
27 Ændring i driftskapital	-3.170	46.338
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	17.130	59.416
Renteindbetalinger og lignende	374	132
Renteudbetalinger og lignende	-20.357	-29.247
Pengestrøm fra ordinær drift	-2.853	30.301
Betalt selskabsskat	0	-461
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.853	29.840
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.310	-42.011
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.200	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.510	-42.011
Optagelse af langfristet gæld	10.708	-60.004
Afdrag på langfristet gæld	40.313	-2.505
Modtaget udbytte	300	280
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-48.988	38.653
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.333	-23.576
Ændring i likvider	-5.030	-35.747
Likvider 1. januar 2019	20.837	56.584
Likvider 31. december 2019	15.807	20.837
Likvider		
Likvide beholdninger	15.807	20.837
Likvider 31. december 2019	15.807	20.837

Noter

1. Koncernens kapitalberedskab

Koncernens likviditetsberedskab de kommende 12 måneder er baseret på et likviditetsbehov på kr. 24 mio. til koncernens drift inkl. finansieringsomkostninger og kontraherede investeringer i projekter samt herudover kr. 10 mio. til indfrielse af kortfristet gæld.

Koncernens frie likviditet udgjorde primo 2020 kr. 15 mio. Koncernen har modtaget udbytteudlodninger med et likviditetsbidrag på kr. 7,7 mio. herudover forventes tilføjet likviditet i størrelsesordenen kr. 30-40 mio. ved salg af investeringer.

Ledelsen forventer at realisere de planlagte tiltag, således at den nødvendige likviditet er tilgængelig i 2020.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende 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.

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Indtægter:		
Tilbageførsel af hensættelse	905	5.400
	<u>905</u>	<u>5.400</u>
Omkostninger:		
Indgående forlig	0	332
Lejegaranti	0	1.805
	<u>0</u>	<u>2.137</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre eksterne omkostninger	905	3.263
Resultat af særlige poster netto	<u>905</u>	<u>3.263</u>

Noter

	Koncern	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
6. Erhvervede rettigheder		
Kostpris 1. januar 2019	1.131	1.131
Kostpris 31. december 2019	1.131	1.131
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-509	-396
Årets afskrivninger	-113	-113
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-622	-509
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	509	622
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	8.149	7.372
Tilgang i årets løb	403	777
Afgang i årets løb	-418	0
Kostpris 31. december 2019	8.134	8.149
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-5.931	-5.524
Årets afskrivninger	-478	-407
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	418	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-5.991	-5.931
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.143	2.218
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	404.607	339.053
Tilgang i årets løb	1.908	72.668
Afgang i årets løb	-4.105	-7.114
Overførsler	-4.763	0
Kostpris 31. december 2019	397.647	404.607
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	313.662	270.060
Årets regulering til dagsværdi	12.000	43.602
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	325.662	313.662
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	723.309	718.269

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2019) 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 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 ejendomme 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, i det 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 kalkuleret tomgang på 5% (2018: 5%).

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

Koncernen og moderselskabet har anvendt en ekstern valuar i forbindelse med dagsværdimålingen af flere af investeringsejendommene.

Koncernens gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2019 udgør 5,4% (2018: 5,6%). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med kr. -32 mio. (2018: kr. -31 mio.), hvilket udgør 4,4% (2018: 4,3%) af dagsværdien af investeringsporteføljen pr. 31. december 2019.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	21.460	21.460
Kostpris 31. december 2019	21.460	21.460
Opskrivninger 1. januar 2019	208.410	235.299
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.318	10.111
Udbytte	0	-37.000
Opskrivninger 31. december 2019	215.728	208.410
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	237.188	229.870

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 %	234.820	7.291	237.528
Pulterrummet A/S, Nivå	100 %	806	-1	806
Kongeegen Ejendomsinvest A/S, Nivå	100 %	851	19	851
Kongeegen Ejendomsinvest Bolig A/S, Nivå	100 %	626	10	626
		237.103	7.319	239.811

Noter

	Koncern	
	31/12 2019	31/12 2018
	t.kr.	t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	6.335	6.335
Tilgang i årets løb	2.200	0
Kostpris 31. december 2019	8.535	6.335
Opskrivninger 1. januar 2019	27.531	27.442
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.801	369
Udbytte	-300	-280
Nedskrivning af kapitalandele	-2.179	0
Opskrivninger 31. december 2019	27.853	27.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	36.388	33.866

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Kongeegen Holding A/S
		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nordlys Herning ApS, Svendborg	36,69 %	51.078	299	28.511
I/S Naverland 33-35, Furesø	30 %	26.186	9.337	7.856
PH11 Drift ApS, Slagelse	33,33 %	0	0	21
		77.264	9.636	36.388

Koncernen ejer 36,69% af kapitalen i Nordlys Herning ApS. Nordlys Herning ApS har en ejerandel på 41% i Nordlys AB. Dermed har koncernen på 31. december 2019 en samlet (direkte og indirekte) ejerandel på 27% i Nordlys AB (se note 12). PH11 Drift ApS har endnu ikke aflagt første årsrapport.

11. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

PH11 Drift ApS	1.500	0	0	0
	1.500	0	0	0

Noter

	Koncern	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
12. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2019	8.307	8.307
Kostpris 31. december 2019	8.307	8.307
Opskrivninger 1. januar 2019	-1.450	-615
Årets værdireguleringer	0	-835
Opskrivninger 31. december 2019	-1.450	-1.450
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	6.857	6.857
<p>Koncernen har pr. 31. december 2019 en direkte ejerandel på 12% (2018: 12%) i det svenske ejendomsinvesteringsselskab Nordlys AB, som er indregnet med kr. 6,9 mio. (2018: kr. 6,9), og har ydet ansvarlig lånekapital til det svenske ejendomsselskab på kr. 3,9 mio. (2018: kr. 6,1 mio.).</p>		
13. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2019	6.053	4.750
Tilgang i årets løb	0	1.303
Afgang i årets løb	-2.123	0
Kostpris 31. december 2019	3.930	6.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.930	6.053
14. Deposita		
Kostpris 1. januar 2019	346	1.891
Afgang i årets løb	0	-1.545
Kostpris 31. december 2019	346	346
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	346	346

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
15. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2019	0	0	96	96
	0	0	96	96

Moderselskabet har pr. 31. december 2019 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 96. Skatteaktivet sammensætter sig af fremførbare skattemæssige underskud.

16. Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige forudbetalinger	625	644	0	0
	625	644	0	0

17. Virksomhedskapital

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

18. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	27.531	27.442	207.410	197.299
Resultatandel	2.501	89	9.941	10.111
	30.032	27.531	217.351	207.410

	Koncern	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
19. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	53.980	47.149
Udskudt skat af årets resultat	2.959	6.831
	56.939	53.980

Noter

	Koncern	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
20. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2019	1.805	5.400
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-905	-3.595
	900	1.805

Andre hensatte forpligtelser i moderselskabet og koncernen omfatter hensættelse til tilsagn om leje garanti som er stillet i forbindelse med indgået lejeaftale. For yderligere beskrivelse henvises til note 24 om eventualforpligtelser.

21. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	118.334	1.406	116.928	93.739
Pante- og gældsbreve	227.140	12.536	214.604	10.579
Gæld til kreditinstitutter	134.366	6.768	127.598	121.118
Deposita	7.039	4.928	2.111	0
Anden gæld	365	0	365	365
	487.244	25.638	461.606	225.801

	Koncern	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
22. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	1.879	1.603
	1.879	1.603

Noter

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for nom. 499 mio. kr. vedrørende gæld på nom. kr. 430 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 på kr. 723 mio.

Vedrørende udviklingsprojekter har koncernen udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 17 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 15 mio. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 på kr. 24 mio.

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

Koncernen har 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.

Moderselskab:

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

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.

24. Eventualposter

Eventualforpligtelser**Koncern:**

Koncernen har givet tilsagn om leje garanti på op til t.kr. 900 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.

Koncernens leasingforpligtelser omfatter forpligtelser til operationelle leasingkontrakter på firmabiler, inventar og kontormaskiner, hvis restforpligtelser udgør i alt t.kr. 1.097. Restløbetiden på kontrakterne er ca. 2 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør t.kr. 641.

Sambeskatning

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

Noter

24. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

25. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
26. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	590	520
Værdiregulering af ejendomme	-14.284	-43.602
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-622	-368
Andre finansielle indtægter	-373	-132
Øvrige finansielle omkostninger	20.357	29.247
Skat af årets resultat	2.958	0
Andre hensatte forpligtelser	0	3.595
Øvrige reguleringer	4.548	14.148
	<u>13.174</u>	<u>3.408</u>
27. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	18.399
Ændring i tilgodehavender	-2.248	9.098
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-922	18.841
	<u>-3.170</u>	<u>46.338</u>

PENNEO

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

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

Torben Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 79.158.xxx.xxx

2020-04-03 11:54:37Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 83.182.xxx.xxx

2020-04-04 07:45:46Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 83.182.xxx.xxx

2020-04-04 07:45:46Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-06 06:33:18Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-06 06:35:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OGGPK-IDPY1-EFHD6-6OG76-ODN7Q-0B4B3

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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