

**HOLBERG FENGER INVEST A/S**

**Frode Jakobsens Plads 4, 2.**

**2720 Vanløse**

**Cvr. nr. 11 81 15 90**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2016 – 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 20 / 10 2017

---

Dirigent  
Kasper Westberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3 - 4
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 19

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

---

### **SELSKABET**

Holberg Fenger Invest A/S  
Frode Jakobsens Plads 4, 2.  
2720 Vanløse

CVR-nr. 11 81 15 90

Hjemsted: København

### **DIREKTION**

Thomas Kofoed Hansen  
Flemming Holberg Fenger

### **BESTYRELSE**

Steen Hundevad Knudsen (formand)  
Kasper Meedom Westberg  
Jan Kvolbæk Poulsen  
Bjarne Lynge Pedersen

### **REVISION**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 15 53 71 40

## LEDELSESBERETNING

---

### HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabet har i regnskabsåret arbejdet videre med optimering af driften. Udlejningen er forbedret og driftsomkostningerne er minimeret. Selskabet har målrettet arbejdet for at få en agil organisation med hurtige beslutningsprocesser, der sørger for eksekvering af investeringsstrategien.

Selskabet har i foråret 2017 refinansieret samtlige realkreditlån til 20 årige fastforrentede lån i Nykredit. Selskabet har valgt langsigtede lån for at have mindst mulig renterisiko. Omlægningen af lånene medfører en væsentlig besparelse fremover.

Selskabet har i forbindelse med refinansieringen haft kurstab på ca. 7,9 mio. kr. samt afholdt låneomkostninger på ca. 5,9 mio. kr. Disse omkostninger er indregnet i selskabets ordinære drift. Såfremt selskabet ikke havde haft disse omkostninger eller omkostningerne som er indregnet i posten ”Andre driftsomkostninger/engangsomkostninger” ville resultatet have været følgende:

	<u>Mio. kr.</u>
Resultat før kurs- og værdiregulering jf. årsregnskabet	- 10,9
Andre driftsomkostninger/engangsomkostninger	31,0
Kurstab	7,9
Låneomkostninger	<u>5,9</u>
Korrigeret resultat før kurs- og værdiregulering	<u>33,9</u>

Korrigeret for ovenstående poster, er regnskabet i overensstemmelse med sidste års budget.

Årsregnskabet for 2016/17 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på TDKK – 10.887 (2015/16 : TDKK 24.383) og efter dagsværdireguleringer TDKK 36.661 (2015/16: TDKK 67.717). Egenkapitalen ultimo udgør TDKK 369.402 (2015/16: TDKK 342.481), svarende til en soliditetsgrad på 30,2 %.

### INVESTERINGSEJENDOMME

Selskabet investerer og udvikler velbeliggende og synlige ejendomme – med den målsætning at udleje lokalerne til solide lejere på lange lejeaftaler, med efterfølgende salg for øje.

Efter værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendommene er det gennemsnitlige vægtede afkast på selskabets ejendomme 6,4 % (2015/16 6,3 %). Værdien af investeringsejendommene udgør 1.071.851 t.kr. pr. 30.06.2017.

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **PROJEKTEJENDOMME**

Selskabet har derudover 1 ubelånt grundstykke, med en central placering i Vanløse vis a vis S-stationen.

### **FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSER**

Selskabets ejendomme er efter skiftet til Nykredit alene belånt med 20 årige fastforrentede realkreditlån og har ingen bankgæld.

### **SKAT**

Selskabet har gjort indsigelser vedrørende skatteansættelserne for skatteårene 2012/13 – 2015/16 angående rentebeskatning og renteswaps og har anmodet om en reduktion af den samlede koncerns skatteansættelse med ca. 100 mio. kr., svarende til en reduktion af skattebetalingen på ca. 24 mio. kr.

Skatteforvaltningen har afvist en ændring, men afgørelsen er indbragt for skattestyrelsen.

### **FORVENTNINGER TIL 2017/18**

Resultat før værdireguleringer og skat forventes at være i niveauet 50 mio. kr. i regnskabsåret 2017/18.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Holberg Fenger Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 29. september 2017

### **DIREKTIONEN**

Thomas Kofoed Hansen

Flemming Holberg Fenger

### **BESTYRELSEN**

Steen Hundevad Knudsen  
(formand)

Kasper Meedom Westberg

Jan Kvolbæk Poulsen

Bjarne Lynge Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Holberg Fengler Invest A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Holberg Fengler Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 professional skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Bagsværd, den 29. september 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Peter K. Gøbel  
statsaut. revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### **Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris**

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 30.06.16 som ny kostpris fra 01.07.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til uforudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter udgifter til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendomme.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontoromkostninger samt afskrivning på driftsmidler m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende udlån, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser.

#### **Værdiregulering af ejendomme**

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Urealiseret gevinst og tab".

#### **Selskabsskat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat hensættes med en skattesats på 22 %.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig hhv. tilgodehavende aktuel selskabsskat posteres i balancen på mellemværende med moderselskab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i hver enkelt ejendoms forventede driftsafkast det kommende år samt et forrentningskrav til ejendommen.

Igangværende projekter måles til kostpris. Projektejendomme nedskrives til dagsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Driftsmidler og inventar	5 år
Edb	3 år

Aktiver med en kostpris på under 10 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Avance/tab ved løbende udskiftning af driftsmidler m.v. indregnes i afskrivningerne.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI – 30. JUNI**

Noter	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
	72.432	70.542
	- 2.581	- 3.596
	<b>69.851</b>	<b>66.946</b>
	- 5.729	- 9.583
1	- 31.043	- 751
	<b>33.079</b>	<b>56.612</b>
2	5.911	15.756
3	- 49.877	- 47.985
	<b>- 10.887</b>	<b>24.383</b>
4	0	- 4.722
5	47.548	48.056
	<b>36.661</b>	<b>67.717</b>
6	- 9.740	- 16.804
	<b>26.921</b>	<b>50.913</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	0	0
	26.921	50.913
	<b>26.921</b>	<b>50.913</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Investeringsejendomme	1.071.851	1.038.109
	Projektejendomme	16.532	16.532
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	741	784
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.089.124</b>	<b>1.055.425</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.089.124</b>	<b>1.055.425</b>
	Tilgodehavende husleje	2.045	1.144
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.571	84.721
	Gældsbreve	54	4.000
	Andre tilgodehavender	67.530	61.977
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>131.200</b>	<b>151.842</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.761</b>	<b>1.684</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>133.961</b>	<b>153.526</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>1.223.085</b>	<b>1.208.951</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Selskabskapital	1.700	1.700
	Overført resultat	367.702	340.781
<b>8</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>369.402</b>	<b>342.481</b>
<b>6</b>	Hensættelse til udskudt skat	121.537	111.797
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>121.537</b>	<b>111.797</b>
<b>9</b>	Prioritetsgæld	599.887	622.452
	Deposita	23.656	23.207
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>623.543</b>	<b>645.659</b>
<b>9</b>	Langfristet gæld forfalden indenfor 1 år	25.886	17.770
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.727	1.034
	Gældsbreve	0	9.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	42.726	70.161
	Anden gæld	37.726	10.459
	Forudbetalt husleje	538	590
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>108.603</b>	<b>109.014</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>732.146</b>	<b>754.673</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>1.223.085</b>	<b>1.208.951</b>
<b>10</b>	Medarbejderforhold		
<b>11</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>12</b>	Eventualforpligtelser		
<b>13</b>	Nærtstående parter		
<b>14</b>	Ejerforhold		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2016/17 <u>t.kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
Årets resultat	26.921	50.913
<b>Reguleringer</b>		
Andre finansielle indtægter	- 5.911	- 15.756
Andre finansielle udgifter	49.877	47.985
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	43	142
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
Ændring i udskudt skat	9.740	17.578
Værdiregulering ejendomme	- 21.122	- 39.048
Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser	- 26.426	- 9.008
<b>Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	20.642	34.291
Ændring i deposita	449	1.778
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	<u>- 8.527</u>	<u>2.647</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	45.686	91.522
Renteindbetalinger og lignende	5.911	15.756
Renteudbetalinger og lignende	<u>- 49.877</u>	<u>- 47.985</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>1.720</u></b>	<b><u>59.293</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	- 12.620	- 15.687
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>8.000</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>- 12.620</u></b>	<b><u>- 7.687</u></b>
Betaling til kreditinstitutter	11.977	- 10.533
Udbetaling fra kreditinstitutter	0	0
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>11.977</u></b>	<b><u>- 10.533</u></b>
Ændring i likvider	1.077	41.073
Likvider 1. januar	<u>1.684</u>	<u>- 39.389</u>
<b>LIKVIDER 30. JUNI</b>	<b><u>2.761</u></b>	<b><u>1.684</u></b>



## NOTER

---

<b>1.</b>	<b>ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER</b>	2016/17	2015/16
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
	Godtgørelse vedr. indgået lejekontrakt Galleria (2013)	8.000	0
	Hensatte omkostninger til forlængelse af lejekontrakter	6.876	0
	Tab på lejekontrakter indgået i perioden 2012-14	1.810	606
	Refinansieringsomkostninger	10.000	0
	Omkostninger til konsulent og advokat	<u>4.357</u>	<u>145</u>
	I alt	<u>31.043</u>	<u>751</u>
<b>2.</b>	<b>FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
	Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	2.133	5.542
	Renter af bankindestående m.v.	0	1
	Aktieudbytte	3	3
	Andre finansielle indtægter	<u>3.775</u>	<u>10.210</u>
	I alt	<u>5.911</u>	<u>15.756</u>
<b>3.</b>	<b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
	Renter af gæld til tilknyttede selskaber	1.702	4.319
	Renter af gæld til finansieringsinstitutter	166	966
	Renter af gæld til realkreditinstitutter	40.001	34.198
	Andre finansielle omkostninger	<u>8.008</u>	<u>8.502</u>
	I alt	<u>49.877</u>	<u>47.985</u>
<b>4.</b>	<b>REALISERET GEVINST OG TAB</b>		
	Tab på renteaftaler	0	- 4.630
	Avance/tab ved salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>- 92</u>
		<u>0</u>	<u>- 4.722</u>

## NOTER

---

5.	<b>UREALISERET GEVINST OG TAB</b>	2016/17 <u>t.kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
	Opskrivning investeringsejendomme	33.208	44.430
	Opskrivning projektejendomme	0	0
	Nedskrivning investeringsejendomme	- 12.086	- 5.382
	Nedskrivning projektejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regulering ejendomme	<u>21.122</u>	<u>39.048</u>
	Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	26.426	9.008
	Dagsværdiregulering af renteaftaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regulering finansielle gældsforpligtelser	<u>26.426</u>	<u>9.008</u>
	<b>Urealiseret gevinst og tab i alt</b>	<b><u>47.548</u></b>	<b><u>48.056</u></b>
6.	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
		Selskabs- skat <u>t.kr.</u>	Udskudt skat <u>t.kr.</u>
	Saldo primo	0	111.797
	Skat af årets resultat	0	9.740
	Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b><u>0</u></b>	<b><u>121.537</u></b>
			<b><u>9.740</u></b>

## NOTER

---

### 7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Investerings- ejendomme <u>t.kr.</u>	Projekt- ejendomme <u>t.kr.</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>t.kr.</u>
Kostpris 1.7.	706.146	14.118	2.357
Tilgang	12.620	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30.6.	<u>718.766</u>	<u>14.118</u>	<u>2.357</u>
Værdireguleringer 1.7.	331.963	2.414	0
Årets opskrivninger	33.208	0	0
Årets nedskrivninger	- 12.086	0	0
Værdiregulering vedr. afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30.6.	<u>353.085</u>	<u>2.414</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1.7.			1.573
Afskrivninger vedrørende afgang			0
Årets afskrivninger			<u>43</u>
Afskrivninger 30.6.			<u>1.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.6.2017	<u>1.071.851</u>	<u>16.532</u>	<u>741</u>

### 8. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital <u>t.kr.</u>	Overført resultat <u>t.kr.</u>	I alt <u>t.kr.</u>
Saldo 1.7.	1.700	340.781	342.481
Årets resultat		26.921	26.921
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.700</u>	<u>367.702</u>	<u>369.402</u>

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

## NOTER

---

### 9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	30/6 2016	30/6 2017	Afdrag
	Gæld i alt	Gæld i alt	2017/18
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Prioritetsgæld	<u>640.222</u>	<u>570.816</u>	<u>25.886</u>
Restgæld efter 5 år	<u>487.502</u>		

Den overvejende del af lånene har fast rente. Den gennemsnitlige vægtede rente på disse lån er 1,7 %.

### 10. MEDARBEJDERFORHOLD

Det samlede beløb til lønninger og gager mm. fordeler sig således:

	2016/17	2015/16
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Lønninger og gager	666	4.404
Bestyrelses honorar	771	878
Andre sociale ydelser	<u>47</u>	<u>146</u>
	<u>1.484</u>	<u>5.428</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	2	7,0
Antal ansatte pr. 30.06.	2	2,5

### 11. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Selskabet har til sikkerhed for pengeinstitut deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt 167.939 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers pengeinstitut-engagement.

## NOTER

---

### 12. EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Holberg Fenger koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2017 10 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 13. NÆRTSTÅENDE PARTER

#### Bestemmende indflydelse

Flemming Holberg Fenger

#### Grundlag

Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Holberg Fenger Holding A/S  
 Holberg Fenger Administration A/S  
 Indertoften ApS

Moderselskab  
 Moderselskab  
 Tilknyttet selskab

### 14. EJERFORHOLD

Selskabskapitalen ejes af:

Holberg Fenger Administration A/S