

Holberg Fenger Invest A/S

Hjemstedsadresse: Frode Jakobsens Plads 4, 2., 2720 Vanløse

CVR-nummer 11 81 15 90

Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Kasper Westberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter til årsregnskabet	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holberg Fenger Invest A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Steen Hundevad Knudsen (formand) Kasper Meedom Westberg Jan Kvolbæk Poulsen Bjarne Lynge Pedersen
Direktion	Thomas Kofoed Hansen Flemming Holberg Fenger
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør Bagsværd Hovedgade 141 2880 Bagsværd
Stiftelsesdato	01.01.1988
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsætning	74.101	72.432	70.542	72.445	77.297
Driftsomkostninger	3.158	19.267	4.202	4.709	7.124
Resultat af primær drift	64.285	33.079	56.612	52.729	58.644
Finansielle poster, netto	-19.421	-43.966	-32.229	-40.422	-41.667
Realiserede gevinster og tab	8.215	0	-4.722	-48.161	1.141
Urealiserede gevinster og tab	14.959	47.548	48.056	105.107	-120.502
Resultat før skat	59.823	36.661	67.717	69.253	-102.384
Årets resultat	46.672	26.921	50.913	19.886	-79.756
Investeringsejendomme	1.119.538	1.071.851	1.038.109	983.971	1.092.199
Projektejendomme	0	16.532	16.532	24.000	257.560
Omsætningsaktiver	94.999	133.961	153.526	186.968	123.947
Aktiver i alt	1.232.053	1.223.085	1.208.951	1.195.800	1.474.772
Selskabskapital	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
Egenkapital	416.074	369.402	342.481	291.568	271.682
Hensættelser	134.688	121.537	11.797	94.219	56.787
Langfristet gæld	599.329	623.543	645.659	664.793	940.086
Kortfristet gæld	81.962	108.603	109.014	145.220	206.217
Passiver i alt	1.232.053	1.223.085	1.108.951	1.195.800	1.474.772
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,2	2,7	4,7	4,4	4,0
Likviditetsgrad	115,9	123,3	140,8	128,7	60,1
Soliditetsgrad	33,8	30,2	28,3	24,4	18,4
Forrentning af egenkapitalen	11,9	7,6	16,1	7,1	-25,6
Vægtet afkast på ejendomme	6,3	6,4	6,3	6,5	6,8

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Udvikling i regnskabsåret

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 løbet af 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.

Årets resultat er i overensstemmelse med det lagte budget.

Årsregnskabet for 2017/18 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på TDKK 36.649 (2016/17: TDKK – 10.887) og efter dagsværdireguleringer TDKK 59.823 (2016/17: TDKK 36.661). Egenkapitalen ultimo udgør TDKK 416.074 (2016/17: TDKK 369.402), svarende til en soliditetsgrad på 33,8 %.

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 6,3 % (2016/17 6,4 %). Værdien af investeringsejendommene udgør 1.119.538 t.kr. pr. 30.06.2018.

Projektejendomme

Selskabet har overdraget projektejendommen Apollovej 24 til et nystiftet datterselskab.

Finansielle gældsforpligtelser

Selskabets ejendomme er alene belånt med 20 årige fastforrentede realkreditlån og har ingen bankgæld.

Ledelsesberetning

Skat

Selskabet har gjort indsigelser vedrørende skatteansættelserne for skatteårene 2012/13 – 2015/16 angående rentebeskatning 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.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før skat på niveau med 2017/18.

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke at selskabet er disponeret overfor særlige risici.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 19. september 2018

Direktion

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 Fenger Invest A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holberg Fenger Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 19. september 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Holberg Fenger Invest A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-mellemstor virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Regnskabspraksis

Salgs- og marketingomkostninger

Salgs- og marketingomkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontoromkostninger m.v., herunder af- og nedskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Realiserede- og urealiserede gevinster og tab

Realiserede- og urealiserede gevinster og tab indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiregulering af ejendomme

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Holberg Fenger Holding A/S fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vares/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Projektejendomme

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 af- og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 generalforsamlingen.

Regnskabspraxis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Holberg Fenger Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten præsenteres indirekte og opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger, betalinger vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gæld samt udbyttebetaling til kapitalejerne.

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Andre værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Andre værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Nettoomsætning	74.101	72.432
Driftsomkostninger	3.158	19.267
Bruttoresultat	70.943	53.165
Salgs- og marketingsomkostninger	130	149
Administrationsomkostninger	6.528	19.937
Resultat af primær drift	64.285	33.079
7 Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	-8.215	0
1 Finansielle indtægter	1.624	5.911
2 Finansielle omkostninger	21.045	49.877
Resultat før værdireguleringer	36.649	-10.887
3 Realiserede gevinster og tab	8.215	0
4 Urealiserede gevinster og tab	14.959	47.548
Resultat før skat	59.823	36.661
5 Skat af årets resultat	13.151	9.740
Årets resultat	46.672	26.921
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	46.672	26.921
Disponeret	46.672	26.921

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Investeringsejendomme	1.119.538	1.071.851
Projektejendomme	0	16.532
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	731	741
6 Materielle anlægsaktiver	1.120.269	1.089.124
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.785	0
Finansielle anlægsaktiver	16.785	0
Anlægsaktiver	1.137.054	1.089.124
Gældsbev	0	54
Tilgodehavender hos lejere	2.401	2.045
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	68.600	61.571
Andre tilgodehavender	1.881	67.530
Periodeafgrænsningsposter	503	0
Tilgodehavender	73.385	131.146
Likvide beholdninger	21.614	2.761
Omsætningsaktiver	94.999	133.961
Aktiver i alt	1.232.053	1.223.085

Balance 30. juni

Passiver

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	1.700	1.700
Overført resultat	414.374	367.702
Foreslået udbytte	0	0
8 Egenkapital	416.074	369.402
Hensættelser til udskudt skat	134.688	121.537
Hensatte forpligtelser	134.688	121.537
9 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	575.855	599.887
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	23.474	23.656
Langfristet gæld	599.329	623.543
9 Næste års afdrag til kreditinstitutter	20.663	25.886
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.762	1.727
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.772	42.726
Anden gæld	22.832	37.726
Forudbetalt husleje	933	538
Kortfristet gæld	81.962	108.603
Gæld i alt	681.291	732.146
Passiver i alt	1.232.053	1.223.085
10 Personaleomkostninger		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Leasing- og lejeforpligtelser		
13 Eventualforpligtelser		

Pengestrømsopgørelse

Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Årets resultat	46.672	26.921
Forskydning i tilgodehavender	64.842	-2.508
Ændring i deposita	-182	449
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-13.461	18.908
Afskrivninger	-17	43
Årets værdiregulering af ejendomme, netto	-14.959	-21.122
Årets værdiregulering af kapitalandele	8.215	0
Skat af årets resultat	13.151	9.740
Pengestrømme fra ordinær drift	104.261	32.431
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	104.261	32.431
Køb af kapitalandele	-25.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-32.731	-12.620
Salg af materielle anlægsaktiver	16.561	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-41.170	-12.620
Betalt udbytte	0	0
Forskydning langfristet gæld	-29.255	-14.449
Forskydning tilknyttet virksomhed	-14.983	-4.285
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-44.238	-18.734
Årets forskydning i likvider	18.853	1.077
Likvider 1. juli	2.761	1.684
Likvider 30. juni	21.614	2.761

Noter til årsregnskabet

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.615	2.133
Aktieudbytte	3	3
Renteindtægter i øvrigt	6	3.775
	<u>1.624</u>	<u>5.911</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	985	1.702
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	197	166
Renter af gæld til realkreditinstitutter	18.910	40.001
Renteomkostninger i øvrigt	953	8.008
	<u>21.045</u>	<u>49.877</u>
3 Realiserede gevinster og tab		
Avance ved salg af ejendomme	8.215	0
	<u>8.215</u>	<u>0</u>
4 Urealiserede gevinster og tab		
Opskrivning af investeringsejendomme	16.461	33.208
Nedskrivning af investeringsejendomme	-1.502	-12.086
	<u>14.959</u>	<u>21.122</u>
Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	0	26.426
Regulering finansielle gældsforpligtelser	0	26.426
	<u>0</u>	<u>26.426</u>
Urealiserede gevinster og tab i alt	<u>14.959</u>	<u>47.548</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	
5 Skat af årets resultat			
Aktuel skat af årets resultat	0	0	
Ændring af hensættelse til udskudt skat	13.151	9.740	
Skat vedrørende tidligere år	0	0	
	13.151	9.740	
6 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme t.kr.	Projekt- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli	718.766	14.118	2.357
Omfordeling	-3	29	0
Årets tilgang	32.731	0	0
Årets afgang	0	14.147	115
Anskaffelsessum 30. juni	751.494	0	2.242
Værdireguleringer 1. juli	353.085	2.414	0
Omfordeling	0	-76	0
Årets opskrivninger	16.461	0	0
Årets nedskrivninger	1.502	0	0
Værdiregulering vedr. afgang	0	2.338	0
Værdireguleringer 30. juni	368.044	0	0
Afskrivninger 1. juli	0	0	1.616
Årets afskrivninger	0	0	10
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0	115
Afskrivninger 30. juni	0	0	1.511
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.119.538	0	731

Noter til årsregnskabet

7	Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
	Anskaffelsessum 1. juli	0
	Årets tilgang	25.000
	Anskaffelsessum 30. juni	25.000
	Værdireguleringer pr. 1. juli	0
	Årets værdireguleringer	-8.215
	Udloddet udbytte	0
	Værdireguleringer pr. 30. juni	-8.215
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	16.785

Kapitalandele kan specificeres således:

100% af selskabskapitalen på kr. 100.000 i Hjørnестenen ApS, København

8	Egenkapital	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.
	Egenkapital 1. juli	1.700	367.702	0
	Udbetalt udbytte	0	0	0
	Årets resultat	0	46.672	0
	Egenkapital 30. juni	1.700	414.374	0

9	Kreditinstitutter i øvrigt	2018 t.kr.	2017 t.kr.
	Forfald efter 5 år	377.773	494.659
	Forfald 1-5 år	198.082	105.228
	Forfald inden 1 år	20.663	25.886
		596.518	625.773

Noter til årsregnskabet

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
10 Personalemkostninger		
Gager og lønninger	1.693	666
Bestyrelseshonorar	735	771
Andre sociale ydelser	39	47
	2.467	1.484
Gennemsnitligt antal ansatte	4	2

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 167.939.

12 Leasing- og lejeforpligtelser

Selskabet har ikke operationelle leje- og leasingaftaler.

13 Eventualforpligtelser

Der er anlagt sag mod selskabet vedrørende garantiforpligtelser. Kravet mod selskabet udgør t.kr. 100. Det er ledelsens opfattelse at selskabet vinder sagen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holberg Fenger Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Hundevad Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-116309660182
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:50:08
Underskrevet med NemID

Kasper Westberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 42548092
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 12:13:30
Underskrevet med NemID

Kasper Westberg

Som Dirigent NEM ID
RID: 42548092
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 12:13:30
Underskrevet med NemID

Jan Kvolbæk Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-343108118481
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 13:42:49
Underskrevet med NemID

Bjarne Lynge Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-085999485791
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:25:37
Underskrevet med NemID

Thomas Kofoed Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:26:15
Underskrevet med NemID

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 11:30:44
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 11:55:55
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 12f7bfecRMyK14264001