

Holberg Fenger Invest A/S

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

CVR-nummer 11 81 15 90

Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2019

Kasper Westberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Hoved- og nøgletal | 5 |
| Ledelsespåtegning | 6 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 7 |
| Regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 14 |
| Balance | 15 |
| Egenkapitalopgørelse | 17 |
| Noter til årsregnskabet | 18 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Holberg Fenger Invest A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelsen | Steen Hundevad Knudsen (formand) Kasper Meedom Westberg Bente Overgaard |
| 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 |

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.

Alle realkreditlån er 20 eller 30 årige fastforrentede lån i Nykredit. Selskabet har valgt langsigtede lån for at have mindst mulig renterisiko.

Selskabet har udspaltet 3 projektejendomme i Guldborgsundcentret, til Guldborgsundcentret A/S. Spaltningen har reduceret beholdningen af investeringsejendomme med 232.111 t.kr. og egenkapitalen med 79.251 t.kr. Nettoomsætningen er reduceret med ca. 18.000 t.kr., og årets resultat skal vurderes på denne baggrund.

Årets resultat er i overensstemmelse med det lagte budget.

Årsregnskabet for 2018/19 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr 65.855 (2017/18: t.kr. 36.648) og efter dagsværdireguleringer t.kr. 70.407 (2017/18: t.kr. 59.822). Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 396.353 (2017/18: t.kr. 416.074), svarende til en soliditetsgrad på 37,5 %.

Ejendomme

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 % (2017/18 6,3 %). Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 891.840 pr. 30.06.2019.

Selskabet har solgt 1 ejendom. Der er ikke købt ejendomme i regnskabsåret.

Selskabets udlejningsprocent pr. 30.06.2019 udgør ca. 94 % og er efterfølgende bragt op på 97 %. Der er i løbet af regnskabsåret indgået flere nye langt løbende lejeaftaler, samt flere nye forlængelser af nuværende lejers uopsigelighe

Finansielle gældsforpligtelser

Selskabets ejendomme er alene belånt med 20 og 30 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.

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

Der er flere årsager til SKATS forhøjelse af den skattepligtige indkomst, bl.a. vil SKAT ikke godkende at den daværende bestyrelse i 2012 – 13 begyndte at aktivere forskellige udgifter på ejendommene, bl.a. bankomkostninger, kurstab, projektomkostninger, lønninger samt diverse udviklingsomkostninger. Ligeledes mener SKAT ikke at selskabet er næringsdrivende vedrørende fast ejendom på trods af, at koncernen over en årrække har solgt flere hundrede ejendomme. Dette medfører bl.a. at selskabet ikke får fradrag vedrørende tab på indgående renteswaps.

Selskabet forventer at få medhold i skattesagen, hvorfor der i regnskabet IKKE er taget hensyn til skattesagen.

Såfremt SKAT får 100 % medhold, vil det påvirke koncernens egenkapital negativt med ca. 34 mio. kr.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før skat på niveau med 2018/19.

Som følge af den forbedrede likviditet, planlægger selskabets ledelse over de kommende 2 – 5 år at arbejde med en fornyet optimering af selskabets ejendomme, med opnåelse af yderligere byggeretter, om-nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe en øget salgsværdi af selskabets ejendomme.

Virksomhedens videnressourcer

Selskabets væsentligste aktivitet, udvikling af særlig specialiserede byggeprojekter/byggerier, kræver indsigt i såvel by- som projektudvikling, kendskab til kædekoncepter, detaljerede projektbeskrivelser for de enkelte lejere, matrikulære forhold, byggesagsforløb, entreprenøromkostninger, projekteringsopfølgning, finansiering, udlejning og projektsalg samt kendskab til byggeentreprenører/byggepriser. De individuelle løsninger er præget af en kompleksitet, hvor den fornødne viden spiller en afgørende rolle. Koncernen har over 40 år gennemført byggerier for kunder og til egen udvikling for 1,5 mia. kr. og herved opbygget en viden og erfaring, der som regel medfører væsentlige forøgelser af de enkelte ejendommers værdier – med deraf følgende fortjeneste. Kravene til udvikling af detailhandels/myndigheds/lejerkrav til byggeprojekter er under fortsat kraftig forandring – hvilket ledelsen er opmærksom på – og følger op på ved at tilknytte rådgivere med den supplerende erfaring. Herudover har selskabet en udpræget viden om optimering af udlejning af erhvervslokaler, med deraf følgende værdiforøgelse. Selskabet administrerer selv byggeprojekter samt evt. efterfølgende udlejning. Selskabet beskæftiger 5 medarbejdere.

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke at selskabet er disponeret overfor særlige risici.

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger

Selskabet foretager i forbindelse med anskaffelse af de enkelte ejendomme miljøundersøgelser for at sikre sig mest muligt mod senere konstatering af forurening.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Ingen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indhentet tilbud på omlægning af realkreditlån medførende en betydelig rentebesparelse.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt datterselskabet Hjørnестenen ApS.

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

Hoved- og nøgletal

| Hovedtal i t.kr. | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 51.450 | 74.101 | 72.432 | 70.542 | 72.445 |
| Driftsomkostninger | -2.900 | -3.158 | -19.267 | -4.202 | -4.709 |
| Bruttofortjeneste | 56.214 | 66.753 | 91.699 | 74.744 | 77.154 |
| Resultat af primær drift | 52.517 | 64.284 | 33.079 | 56.612 | 52.729 |
| Finansielle poster, netto | -11.839 | -19.421 | -43.966 | -32.229 | -40.422 |
| Realiserede gevinster og tab | 0 | 8.215 | 0 | -4.722 | -48.161 |
| Urealiserede gevinster og tab | 4.552 | 14.959 | 47.548 | 48.056 | 105.107 |
| Resultat før skat | 70.407 | 59.822 | 36.661 | 67.717 | 69.253 |
| Årets resultat | 59.530 | 46.671 | 26.921 | 50.913 | 19.886 |
| Investeringsejendomme | 891.018 | 1.119.538 | 1.071.851 | 1.038.109 | 983.971 |
| Projektejendomme | 0 | 0 | 16.532 | 16.532 | 24.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inve | 822 | 731 | 741 | 784 | 861 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomh | 41.962 | 16.785 | 0 | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver | 123.836 | 95.000 | 133.961 | 153.526 | 186.968 |
| Aktiver i alt | 1.057.638 | 1.232.054 | 1.223.085 | 1.208.951 | 1.195.800 |
| Selskabskapital | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 |
| Egenkapital | 396.353 | 416.074 | 369.402 | 342.481 | 291.568 |
| Hensættelser | 118.375 | 134.688 | 121.537 | 11.797 | 94.219 |
| Langfristet gæld | 449.500 | 599.329 | 623.543 | 645.659 | 664.793 |
| Kortfristet gæld | 93.410 | 81.963 | 108.603 | 109.014 | 145.220 |
| Passiver i alt | 1.057.638 | 1.232.054 | 1.223.085 | 1.108.951 | 1.195.800 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Afkastningsgrad | 5,0 | 5,2 | 2,7 | 4,7 | 4,4 |
| Likviditetsgrad | 132,6 | 115,9 | 123,3 | 140,8 | 128,7 |
| Soliditetsgrad | 37,5 | 33,8 | 30,2 | 28,3 | 24,4 |
| Forrentning af egenkapitalen | 14,7 | 11,9 | 7,6 | 16,1 | 7,1 |
| Vægtet afkast på ejendomme | 6,4 | 6,3 | 6,4 | 6,3 | 6,5 |
| Nulpunktsrente | 11,7 | 10,8 | 5,3 | 8,8 | 8,0 |
| Gældsservicingsevne | 1,5 | 1,7 | 1,4 | 1,3 | 1,5 |

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 |
| Nulpunktsrente | Resultat af primær drift / realkreditgæld i alt x 100 |
| Gældsservicingsevne | Nettolejeindtægt / ydelse til realkredit |

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 16. september 2019

Direktion

Thomas Kofoed Hansen

Flemming Holberg Fenger

Bestyrelsen

Steen Hundevad Knudsen
(formand)

Kasper Meedom Westberg

Bente Overgaard

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 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 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.

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 16. september 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabsloven § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Holberg Fenger Invest A/S indgår i koncernregnskabet for Holberg Fenger Holding A/S, København, CVR.nr. 12 14 76 35.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 salgskomkostninger 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 vakuarens/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 salgpris med fradrag af salgsmkostninger 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, modervirksomheden 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 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. 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 proventuet 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til Årsregnskabsloven § 86,4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, der henvises til koncernregnskabet pengestrømsopgørelse for Holberg Fenger Holding A/S, København, CVR.nr. 12 14 76 35.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2018/2019 t.kr. | 2017/2018 t.kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | 51.450 | 74.101 |
| Ejendomsomkostninger | -2.900 | -3.158 |
| Andre driftsindtægter | 11.841 | 26 |
| Andre eksterne omkostninger | -3.640 | -4.216 |
| Andre driftsomkostninger | -537 | 0 |
| Bruttoresultat | 56.214 | 66.753 |
| 1 Personaleomkostninger | -3.680 | -2.459 |
| Afskrivninger | -17 | -10 |
| Resultat af primær drift | 52.517 | 64.284 |
| 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 25.177 | -8.215 |
| 2 Finansielle indtægter | 2.878 | 1.623 |
| 3 Finansielle omkostninger | -14.717 | -21.044 |
| Resultat før værdireguleringer | 65.855 | 36.648 |
| Realiserede gevinster og tab | 0 | 8.215 |
| Urealiserede gevinster og tab | 4.552 | 14.959 |
| Resultat før skat | 70.407 | 59.822 |
| 4 Skat af årets resultat | -10.877 | -13.151 |
| Årets resultat | 59.530 | 46.671 |
| Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 16.962 | 0 |
| Overført til overført resultat | 42.568 | 46.671 |
| Disponeret | 59.530 | 46.671 |

Balance 30. juni

Aktiver

| Note | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 891.018 | 1.119.538 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 822 | 731 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | 891.840 | 1.120.269 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 41.962 | 16.785 |
| 6 Finansielle anlægsaktiver | 41.962 | 16.785 |
| Anlægsaktiver | 933.802 | 1.137.054 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 2.093 | 2.401 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 88.394 | 68.600 |
| Andre tilgodehavender | 1.900 | 1.881 |
| Periodeafgrænsningsposter, aktiver | 3.202 | 503 |
| Tilgodehavender | 95.589 | 73.385 |
| Likvide beholdninger | 28.247 | 21.615 |
| Omsætningsaktiver | 123.836 | 95.000 |
| Aktiver i alt | 1.057.638 | 1.232.054 |

Balance 30. juni

Passiver

| Note | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 1.700 | 1.700 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 16.962 | 0 |
| Overført resultat | 377.691 | 414.374 |
| Egenkapital | 396.353 | 416.074 |
| 4 Hensættelser til udskudt skat | 118.375 | 134.688 |
| Hensatte forpligtelser | 118.375 | 134.688 |
| 7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 429.241 | 575.855 |
| Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 20.259 | 23.474 |
| Langfristet gæld | 449.500 | 599.329 |
| 7 Næste års afdrag til kreditinstitutter | 20.424 | 20.663 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.051 | 2.763 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 54.836 | 34.772 |
| Skyldig selskabsskat | 0 | 0 |
| Anden gæld | 14.691 | 22.832 |
| 8 Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter | 408 | 933 |
| Kortfristet gæld | 93.410 | 81.963 |
| Gæld i alt | 542.910 | 681.292 |
| Passiver i alt | 1.057.638 | 1.232.054 |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualforpligtelser | | |
| 11 Nærtstående parter og ejerforhold | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode | Egenkapital i alt |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2017 | 1.700 | 367.702 | 0 | 369.402 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 46.672 | 0 | 46.672 |
| Egenkapital 30. juni 2018 | 1.700 | 414.374 | 0 | 416.074 |
| Egenkapital 1. juli 2018 | 1.700 | 414.374 | 0 | 416.074 |
| Afgang i forbindelse med spaltning | 0 | -79.251 | 0 | -79.251 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 42.568 | 16.962 | 59.530 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 1.700 | 377.691 | 16.962 | 396.353 |

Noter til årsregnskabet

| | 2018/2019 t.kr. | 2017/2018 t.kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 3.631 | 2.420 |
| Pensioner | 24 | 24 |
| Andre omkostninger til social sikring | 25 | 15 |
| Personaleomkostninger i alt | 3.680 | 2.459 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere | 4 | 2 |
| Gage til direktionen | 1.310 | 660 |
| Gage til bestyrelsen | 885 | 900 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.874 | 1.615 |
| Renteindtægter i øvrigt | 4 | 8 |
| | 2.878 | 1.623 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 257 | 985 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 14.460 | 20.059 |
| | 14.717 | 21.044 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 10.877 | 13.151 |
| Skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 10.877 | 13.151 |

Noter til årsregnskabet

| | 2018/2019 t.kr. | 2017/2018 t.kr. |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 5 Materielle anlægsaktiver, fortsat | | |
| | Investerings- ejendomme t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. |
| Dagsværdi beregning | | |
| Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang | 57.050 | 70.531 |
| Resultat til beregning af dagsværdi | 57.050 | 70.531 |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,40 | 6,30 |
| Dagsværdi | 891.018 | 1.119.538 |

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil påvirke den samlede dagsværdi, med følgende beløb.

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Afkastprocent forøges med 0,25% | -33.483 | -42.730 |
| Afkastprocent formindskes med 0,25% | 36.204 | 46.262 |

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på kendte handler og købstilbud samt markedsrapport fra ejendomsmægler. Derudover tager afkastkravene også udgangspunkt i længden på lejekontrakt og hvor tæt huslejen ligger på markedsprisen. Byggeretter og potentielle lejestigninger som ikke er bindende er ikke indregnet i værdiansættelsen.

Selskabet ejer ejendomme i følgende områder:

| | Afkast procent |
|--------------------------|----------------|
| København forstæder syd | 7,3% |
| København forstæder vest | 6,5% |
| København forstæder nord | 6,9% |
| Frederiksberg | 4,9% |

Noter til årsregnskabet

| 6 Finansielle anlægsaktiver | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. |
|---------------------------------------|---|
| Anskaffelsessum 1. juli | 25.000 |
| Årets afgang | 0 |
| Årets tilgang | 0 |
| Anskaffelsessum 30. juni | 25.000 |
| Værdireguleringer pr. 1. juli | -8.215 |
| Årets værdireguleringer | 25.177 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Værdireguleringer pr. 30. juni | 16.962 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 41.962 |

Kapitalandele kan specificeres således:

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

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 7 Kreditinstitutter i øvrigt | | |
| Forfald efter 5 år | 344.028 | 377.773 |
| Forfald 1-5 år | 85.213 | 198.082 |
| Forfald inden 1 år | 20.424 | 20.663 |
| | 449.665 | 596.518 |

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalinger fra lejere.

Noter til årsregnskabet

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers pengeinstitutengagement.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet fører en skatteretssag om hvorvidt selskabet er næringsskattepligtige ved salg af fast ejendomme. Hvis selskabet mod forventning taber skatteretssagen vil det påvirke egenkapitalen negativt med ca. kr. 30 mio.

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.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Grundlag

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

Moderselskab

Direktør Flemming Holberg Fenger,
Mosehøjvej 7 B, 2920 Charlottenlund.

Hovedaktionær i moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har på markedsvilkår lejet to ejendomme af selskabets hovedaktionær for t.kr. 750.

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holberg Fenger Administration A/S

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.

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 11:53:30
Underskrevet med NemID

Thomas Kofoed Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2019 kl.: 09:02:46
Underskrevet med NemID

Steen Hundevad Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-116309660182
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2019 kl.: 12:28:10
Underskrevet med NemID

Kasper Meedom Westberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-243408135957
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2019 kl.: 14:46:42
Underskrevet med NemID

Kasper Meedom Westberg

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-243408135957
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2019 kl.: 14:46:42
Underskrevet med NemID

Bente Overgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-992927968326
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2019 kl.: 11:25:24
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2019 kl.: 11:00:13
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2019 kl.: 12:17:42
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: 08faa7ebjySMZ717664-1