

# Holberg Fenger Invest A/S

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

CVR-nummer 11 81 15 90

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

---

Kasper Westberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20

## 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	Flemming Holberg Fenger
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør  Bagsværd Hovedgade 141 2880 Bagsværd  Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
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.

98% af alle realkreditlån er 20- eller 30-årige fastforrentede lån i Nykredit. Selskabet har valgt langsigtede lån for at have mindst mulig renterisiko, samt for at sikre at der er lange fastforrentede lån i ejendommene ved salg, hvilket reducerer kursrisiko og købers kontante investering, og selskabet har ingen øvrig bankgæld. Selskabets kontante bankindestående udgjorde pr. 30.06.2020 t.kr. 43.055.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet datterselskabet Hjørnesteinen ApS for 46,8 mio.kr.

Årets resultat er påvirket af skattesagen som er udgiftsført og under hensyntagen til fornyet risiko for nye udbrud af Covid-19

Årsregnskabet for 2019/20 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr 31.252 (2018/19: t.kr. 65.854) og inkl. Dagsværdireguleringer, selskabsskat og ændring i udskudt udgør resultatet t.kr. -4.959. Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 391.394 (2018/19: t.kr. 396.353), svarende til en soliditetsgrad på 37,7%.

### 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 6,0% (2018/19 6,4%). Ud fra den givne situation med Covid-19 er der pres på ejendomsmarkedet, hvilket betyder, at årets værdiregulering er meget moderat.

Selskabet har ikke købt og solgt ejendomme i regnskabsåret, men har efter regnskabsårets udløb solgt en ejendom.

Selskabets udlejningsprocent pr. 30.06.2020 udgør ca. 95 %. Der er i løbet af regnskabsåret indgået 2 nye længere varende lejeaftaler, samt 3 nye forlængelser af nuværende lejeres uopsigelse.

## Ledelsesberetning

### Skattesag

Holberg Fenger Invest A/S er sambeskattet med Holberg Fenger Holding og derfor en del af den verserende skattesag, hvor det centrale spørgsmål er, hvorvidt selskabet og koncernen kan betragtes som næringsdrivende med køb og salg af ejendomme. Det er skattestyrelsens opfattelse at koncernen ikke er næringsdrivende med køb og salg af ejendomme på trods af, at Holberg Fenger Invest A/S over en periode på 35 år har solgt flere hundrede ejendomme.

Skattesagen indledtes for indkomståret 2011 og har indtil nu involveret alle år til og med 2016, og dermed bliver selskabet omfattet af reglerne om rentebeskyttelse. Det medfører bl.a. at koncernen har fået beskåret fradragsretten for renteudgifter og tab på indgåede renteswaps.

For 2012-13 blev løbende omkostninger på ejendommene aktiveret af den daværende ledelse, det var bl.a. bankomkostninger, kurstab, projektomkostninger, lønninger samt diverse udviklingsomkostninger. Disse omkostninger har Skattestyrelsen nægtet fradrag for, og fradragsretten er derfor ligeledes en del af den verserende skattesag.

I perioden september 2012 til november 2015 var direktør Flemming Holberg Fenger uden indflydelse på koncernens samlede aktiviteter. I denne periode har den daværende ledelse ikke påklaget skatteansættelserne for 2011-2014, hvilket har medført at 2011 er forældet. Skat håndhæver forældelsesregler for genoptagelse af skatteansættelsen for 2011.

Skat har samlet set forhøjet koncernens indkomst med 215 mio.kr. primært vedrørende rentebegrænsning og nægtet fradrag for afholdte opførelsesomkostninger. Skattesagen er efter Skattestyrelsens kendelse anket til Landsskatteretten.

Skatteankestyrelsen, der forbereder skattesager for Landsskatteretten, har på grundlag af det modtagne materiale foretaget en vurdering af sagsøgers faktiske aktiviteter med køb, udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom og har konkluderet, at selskabet er næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom. Til trods herfor er Landsskatteretten i sin afgørelse af d. 7. juli 2020 kommet til det modsatte resultat, hvilket har medført at selskabet har udgiftsført skat af tidligere års ændringer i de skattemæssige ansættelser.

Selskabet har ultimo september 2020, anlagt sag mod Skatteministeriet for omstødelse af landsskatterettens afgørelse, og det er selskabets forventning at få medhold i skattesagen. Ledelsen er ikke enig i Skats afgørelser men har indbetalt opkrævede selskabsskatter i takt med Skats selskabsligning og Skats afgørelse af de enkelte indkomstår.

Al forfalden skat er betalt for at minimere ikke fradragsberettiget rentetilskrivning, og betaling er sket under protest, ligesom der i november 2020 er indbetalt frivillig aconto skat for 2019/20 regnskabsåret.

Selskabets ledelse har med henvisning til at statistikken viser at Skat vinder ca. 83% af de anlagte skattesager, truffet afgørelse om at udgiftsføre de betalte skatter.

Såfremt koncernen får 100 % medhold, vil det påvirke selskabets egenkapital positivt med ca. 52 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før værdireguleringer og skat på niveau med 2019/20.

Selskabets ledelse planlægger over de kommende år yderligere optimering af selskabets interne forretningsgange samt færdiggørelse af renoveringer og slutbygning af selskabets ejendomme, herunder evt. opnåelse af yderligere byggeretter, om-nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe merværdi og salgsværdi af selskabets ejendomme.

### Virksomhedens vidensressourcer

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, projekteringsopfølgning, finansiering, udlejning og projektsalg samt kendskab til byggeentreprenører/byggepriser.

Individuelle løsninger er præget af en kompleksitet, hvor viden om byggeprocessens delelementer spiller en afgørende rolle. Koncernen har i mere end 35 år gennemført byggerier for kunder og egen udvikling for 1,5 mia. kr. og dermed opbygget en væsentlig know-how, hvilket medfører væsentlige forøgelse af ejendommenes værdier – med deraf følgende fortjeneste.

Kravene til udvikling af bedre og anderledes byggeprojekter er under vedvarende forandring for detailhandelsvirksomheder, gennem myndighedskrav og lejerkrav – hvilket ledelsen er opmærksom på – og følger op på ved at tilknytte rådgivere med den supplerende erfaring.

Herudover har selskabet en omfattende know-how om optimering af udlejning af erhvervslokaler, som er værdiskabende for selskabet. 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 driftsmæssige eller finansielle risici.

Da stort set alle lån er fastforrentede 20- og 30-årige obligationslån er der ingen særlig rente og kursrisici. Ved en rentestigning på 1%-point vil kursgevinsten (varighed) udgøre 6,1 - 8,6%. Der er ikke indgået renteswaps eller lignende finansielle kontrakter.

Selskabets bygge- og lejeindtægter er funderet på flere forskellige segmenter og flere væsentlige lejeaftaler er indgået med lang opsigelse.

Særlige risici – ved køb og salg og indgåelse af entrepriseaftaler, rådgiveraftaler og ved udførelse af byggerier.

I forbindelse med erhvervelse af grunde og udviklingsejendomme for nybyggerier, om- og tilbygninger, foretages der grundige geotekniske og miljømæssige undersøgelser.

Efter individuel vurdering udføres en del af byggesagerne som fagentrepriser, hvor selskabet er totalentreprenør og på det enkelte projekt.

## Ledelsesberetning

Dette medfører en vis forøget risiko, som ledelsen naturligvis søger at sikre sig mod ved at anvende anerkendte rådgivere og entreprenører. Ligeledes sikrer ledelsen sig ved salg, at sælgeres risiko afdækkes i størst muligt omfang

### Covid-19 situationen

Den globale Corona krise med nedlukning har ikke indtil 30.06.2020 påvirket selskabets aktiviteter i væsentligt omfang. I forbindelse med lejebetalinger i foråret, ønskede ca. 20 % af koncernens lejere hel/eller delvis udsættelse og/eller delvis nedsættelse med betalingerne. Dette blev imødekommet. Ingen af selskabets lejere har pr. 30.06.2020 eller efterfølgende opsagt deres lejemål, er lukket eller er gået i rekonstruktion/konkurs, som følge af Covid-19.

I tilgift til udbruddet blev erhvervslejerne tilbudt en gratis reklamekampagne i dag/ugeblade/lokalradio, i samarbejde med lokale medier, for på den måde at støtte og give optimisme i den for detailhandelen svære periode. Holberg Fenger Invest A/S har afholdt 132 t.kr. til dette formål, og koncernen som helhed har betalt ekstraordinære reklameomkostninger/tilskud for i alt ca. 400.000 kr.

Byggeprojekter/indretninger/udlejninger har kunnet gennemføres uden påvirkning af Covid-19, men selskabet oplever nu at nogle brancher, bl.a. restaurant-cafebranchen, oplevelsesindustrien mv. er likviditetsmæssigt presset.

### Forventninger til fremtidig støtte og sponsorater.

Holberg Fenger Invest A/S har i regnskabsåret indgået aftaler om støtte til bl.a. Hjerneskadeforeningen og Børnecancer fonden med ca. 370.000 kr. med det formål at støtte/yde legater til unge eller familier, til at komme igennem en hård hverdag, f.eks. med en ferie, mulighed for at opstarte en hobby som maling, foto, ridning, fiskeri og lignende.

Ligeledes har Holberg Fenger Invest A/S samt koncernforbundne selskaber ønsket at støtte op om det lokale liv i de lokalområder hvor selskabet er aktiv, det gælder f.eks. som sponsor/eller tilskud til foreninger, personer som yder en ekstraordinær indsats og til etablering af lokal kunst. Den samlede støtte udgjorde i regnskabsåret ca. kr. 250.000.

Det forventes at iværksætte yderligere støtte til såvel Hjerneskadeforeningen, Børnecancer fonden og lokale foreninger, klubber og aktiviteter i de kommende regnskabsår.

### 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.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Forværringen i udviklingen i Covid-19 kan medføre en mindre negativ påvirkning af Holberg Fenger Invest værdiansættelse af ejendomme, som i det væsentligste består af butikks- og erhvervsejendomme. Selskabet ligger i denne vurdering helt på linje med markedets øvrige aktører.

En ny variant af Covid-19 kan påvirke forsinkelser i forbindelse med etablering af nye projekter og salg af projekter/ejendomme, hvilket ledelsen er opmærksom på, og kommer den forventede vaccine ikke inden for kort tid, kan det medføre udskydelse af igangsætning af nye byggeprojekter og udfordringer for Holberg Fenger Invest A/S og den øvrige koncerns lejere/leverandører/entreprenører/projekter.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt 1 ejendom.

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



## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	Ultimo 2018 spalttes selskabet				
	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	55.356	51.450	74.101	72.432	70.542
Driftsomkostninger	-5.299	-2.900	-3.158	-19.267	-4.202
Bruttofortjeneste	47.609	56.750	66.753	91.699	74.744
Resultat af primær drift	43.151	52.516	64.284	33.079	56.612
Finansielle poster, netto	-16.767	-11.839	-19.421	-43.966	-32.229
Realiserede gevinster og tab	0	0	8.215	0	-4.722
Urealiserede gevinster og tab	1.509	4.552	14.959	47.548	48.056
Resultat før skat	32.761	70.406	59.822	36.661	67.717
Årets resultat	-4.959	59.529	46.671	26.921	50.913
Investeringsejendomme	894.517	891.018	1.119.538	1.071.851	1.038.109
Projektejendomme	0	0	0	16.532	16.532
Andre anlæg, driftsmateriel og inve	648	822	731	741	784
Kapitalandele i tilknyttede virksomh	0	41.962	16.785	0	0
Omsætningsaktiver	143.251	123.836	95.000	133.961	153.526
Aktiver i alt	1.038.416	1.057.638	1.232.054	1.223.085	1.208.951
Selskabskapital	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
Egenkapital	391.394	396.353	416.074	369.402	342.481
Hensættelser	122.477	118.375	134.688	121.537	11.797
Langfristet gæld	439.288	449.500	599.329	623.543	645.659
Kortfristet gæld	85.257	93.410	81.963	108.603	109.014
Passiver i alt	1.038.416	1.057.638	1.232.054	1.223.085	1.108.951
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,2	5,0	5,2	2,7	4,7
Likviditetsgrad	168,0	132,6	115,9	123,3	140,8
Soliditetsgrad	37,7	37,5	33,8	30,2	28,3
Forrentning af egenkapitalen	-1,3	14,7	11,9	7,6	16,1
Vægtet afkast på ejendomme	6,0	6,4	6,3	6,4	6,3
Nulpunktsrente	9,9	11,7	10,8	5,3	8,8
Gældsservicingsevne	1,8	1,5	1,7	1,4	1,3
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 30. november 2020

Direktion

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 30. november 2020  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

København, den 30. november 2020  
Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Knud Højgaard Vej 9, 2860 Søborg  
CVR nummer 32 89 54 68

Morten Stener  
statsautoriseret revisor  
mne32182

## 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 lejeindtægter. Lejeindtægter 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, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld, 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme 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 vluarens/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 investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### 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, 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 anskaffelsessværdien 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.



## Regnskabspraksis

### 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 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 nominel værdi.

### Undtagelse vedrørende pengestrømsopgørelse

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning	55.356	51.450
Andre driftsindtægter	0	11.841
Ejendomsomkostninger	-5.299	-2.900
Andre eksterne omkostninger	-2.448	-3.641
Bruttoresultat	47.609	56.750
2 Personaleomkostninger	-4.358	-3.680
Afskrivninger	0	-17
Andre driftsomkostninger	-100	-537
Resultat af primær drift	43.151	52.516
8 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.868	25.177
3 Finansielle indtægter	1.698	2.878
4 Finansielle omkostninger	-18.465	-14.717
Resultat før værdireguleringer	31.252	65.854
Urealiserede gevinster og tab	1.509	4.552
Resultat før skat	32.761	70.406
5 Skat af årets resultat	-37.720	-10.877
Årets resultat	-4.959	59.529

## Balance 30. juni

## Aktiver

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Investeringsejendomme	894.517	891.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	648	822
7 Materielle anlægsaktiver	895.165	891.840
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	41.962
Finansielle anlægsaktiver	0	41.962
Anlægsaktiver	895.165	933.802
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3.009	2.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	95.357	88.394
Andre tilgodehavender	1.729	1.900
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	101	3.202
Tilgodehavender	100.196	95.589
Likvide beholdninger	43.055	28.247
Omsætningsaktiver	143.251	123.836
Aktiver i alt	1.038.416	1.057.638

## Balance 30. juni

## Passiver

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Selskabskapital	1.700	1.700
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	16.962
Overført resultat	389.694	377.691
Egenkapital	391.394	396.353
9 Hensættelser til udskudt skat	122.477	118.375
Hensatte forpligtelser	122.477	118.375
10 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	417.516	429.241
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	21.772	20.259
Langfristet gæld	439.288	449.500
10 Næste års afdrag til kreditinstitutter	19.911	20.424
11 Modtagne forudbetalinger fra kunder	365	408
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.229	3.051
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.954	54.836
12 Skyldig selskabsskat	33.617	0
Anden gæld	5.181	14.691
Kortfristet gæld	85.257	93.410
Gæld i alt	524.545	542.910
Passiver i alt	1.038.416	1.057.638
1 Begivenheder efter regnskabårets afslutning		
5 Resultatdisponering		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualforpligtelser		
15 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.700	414.374	0	416.074
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-79.251	0	-79.251
Årets resultat	0	42.568	16.962	59.530
Egenkapital 30. juni 2019	1.700	377.691	16.962	396.353
Egenkapital 1. juli 2019	1.700	377.691	16.962	396.353
Årets resultat	0	12.003	-16.962	-4.959
Egenkapital 30. juni 2020	1.700	389.694	0	391.394

## Noter til årsregnskabet

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
1 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		
<p>Forværringen i udviklingen i Covid- 19 kan medføre en mindre negativ påvirkning af Holberg Fenger Invest A/S' værdiansættelse af selskabets ejendomme, som i det væsentligste består af butiks- og erhvervsejendomme. Selskabet ligger i denne vurdering helt på linje med markedets øvrige aktører.</p>		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.305	3.655
Pensioner	20	0
Andre omkostninger til social sikring	33	25
Personaleomkostninger i alt	<u>4.358</u>	<u>3.680</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
Gage til direktionen	<u>1.530</u>	<u>1.310</u>
Gage til bestyrelsen	<u>852</u>	<u>885</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.679	2.874
Renteindtægter i øvrigt	19	4
	<u>1.698</u>	<u>2.878</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	439	257
Renteomkostninger i øvrigt	18.026	14.460
	<u>18.465</u>	<u>14.717</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	866	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	4.102	0
Skat vedrørende tidligere år	32.752	10.877
	<u>37.720</u>	<u>10.877</u>
6 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-16.962	16.962
Overført til overført resultat	12.003	42.567
Disponeret	<u>-4.959</u>	<u>59.529</u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 1. juli	839	574.709
Årets tilgang	19	1.990
Årets afgang	210	0
Anskaffelsessum 30. juni	<u>648</u>	<u>576.699</u>
Værdireguleringer 1. juli	0	316.309
Årets opskrivninger	0	1.509
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>317.818</u>
Afskrivninger 1. juli	17	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	17	0
Afskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>648</u>	<u>894.517</u>
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivningen		36%
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018		<u>529.350</u>



## Noter til årsregnskabet

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
7 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	54.097	57.050
Resultat til beregning af dagsværdi	54.097	57.050
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,05	6,40
Dagsværdi	894.517	891.018

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%	-35.510	-33.483
Afkastprocent formindskes med 0,25%	38.573	36.204

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	Afkast procent
København forstæder syd	7,3%	7,3%
København forstæder vest	6,2%	6,5%
København forstæder nord	6,7%	6,9%
Frederiksberg	4,5%	4,9%
København, boliglejemål	5,1%	5,0%

## Noter til årsregnskabet

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
8		
Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli	25.000	25.000
Årets afgang	-25.000	0
Anskaffelsessum 30. juni	0	25.000
Værdireguleringer pr. 1. juli	16.962	-8.215
Årets værdireguleringer	4.868	25.177
Årets afgang	-21.830	0
Værdireguleringer pr. 30. juni	0	16.962
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	41.962
9		
Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	118.375	134.688
Regulering af årets hensættelse	4.102	-16.313
Udskudt skat 31. december	122.477	118.375
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	123.227	118.199
Hensættelser	-750	176
	122.477	118.375

## Noter til årsregnskabet

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
10		
Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	336.320	344.028
Forfald 1-5 år	81.196	85.213
Forfald inden 1 år	19.911	20.424
	<u>437.427</u>	<u>449.665</u>

### 11 Modtagne forudbetalinger fra kunder

Posten vedrører modtaget forudbetalt husleje fra lejere.

### 12 Skyldig selskabsskat

Den skyldige selskabsskat omfatter regulering af sambeskatningsbidrag for tidligere år, jf. note 14 - eventualforpligtelser. Koncernen har en igangværende skatteretssag, om koncernen kan anses for næringsskattepligtig af ejendomshandel. Pga. procesrisiko ved den anlagte retssag er den beregnede selskabsskat jf. Landsskatterettens afgørelse indregnet i årsrapporten. Herudover omfatter skyldig selskabsskat sambeskatningsbidrag for regnskabsåret.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 437.427 er sikret med pant i selskabets investeringsejendomme til en bogført værdi t.kr. 894.517. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 167.939 og skadesløsbreve på t.kr. 180.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankengagement.

## Noter til årsregnskabet

### 14 Eventualforpligtelser

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

Holberg Fenger Holding A/S fører skatteretssag om hvorvidt koncernen kan anses som næringsdrivende med fast ejendom. Sagen er ført ved Landsskatteretten, der valgte ikke at følge Skatteankestyrelsens indstilling om næringsbeskatning, men i stedet for stadfæste Skattestyrelsens afgørelse.

Det er besluttet at indbringe afgørelsen for domstolene, idet det er ledelsens opfattelse, at afgørelsen er i strid med en omfattende retspraksis, ligesom det vurderes, at der er overordentlige gode muligheder for at få ændret Landsskatterettens afgørelse ved domstolene. Selskabet er dog bekendt med en betydelig procesrisiko, hvorfor selskabet i årsrapporten har indregnet den latente skatteforpligtelse, som om skatteretssagen tabes.

Hvis koncernen får medhold ved domstolene, vil det påvirke selskabets egenkapital positivt med ca. 52,2 mio.kr.

### 15 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

## Noter til årsregnskabet

15 Nærtstående parter og ejerforhold, fortsat

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har på markedsvilkår lejet to ejendomme af selskabets hovedaktionær for t.kr. 782.

Selskabet har løbende mellemregningskonti med de koncernforbundne selskaber. Ultimo året udgør mellemregningskonti netto et tilgodehavende på 70.403 t.kr. Mellemregningskonti er netto forrentet med 1.240 t.kr. Forrentning er sket på markedsvilkår.

Ejerforhold:

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

Holberg Fenger Administration A/S