

Holberg Fenger Holding A/S

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

CVR-nummer 12 14 76 35

Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2019

Kasper Westberg
dirigent

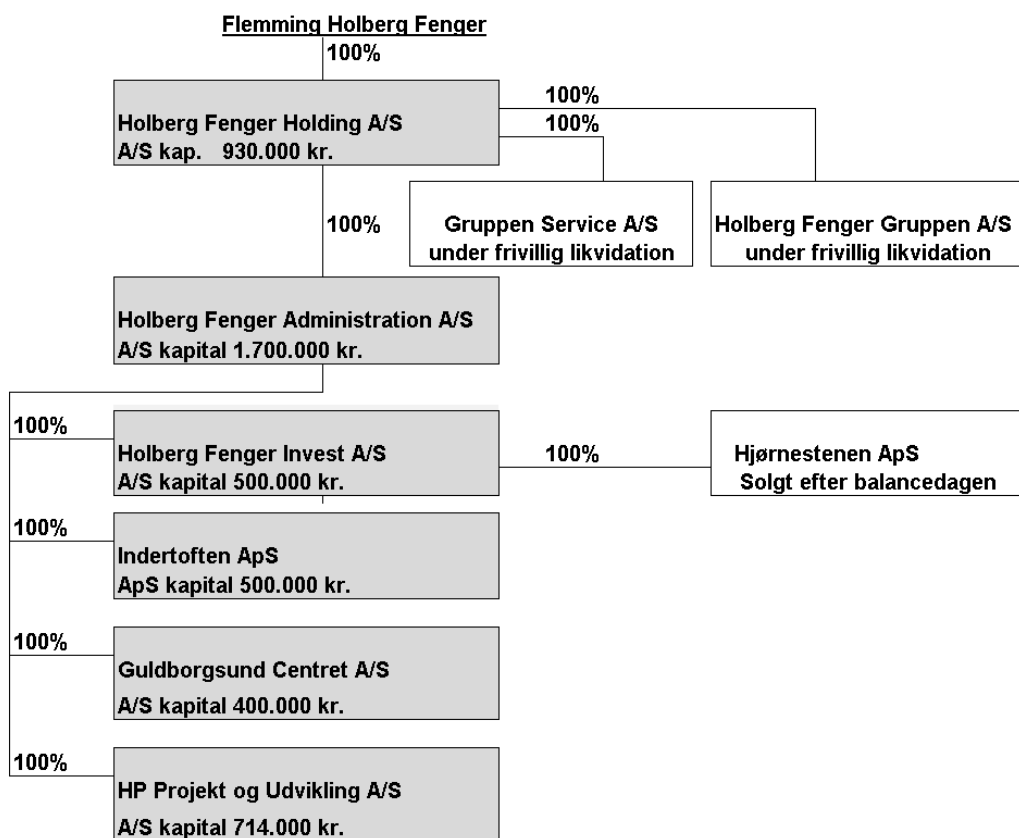
Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Koncerndiagram	2
Ledelsesberetning	3
Koncern hoved- og nøgletal	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Holberg Fenger Holding A/S	
Regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20
Koncernregnskab	
Koncernresultatopgørelse	21
Koncernbalance	27
Koncernegenkapitalopgørelse	29
Koncernpengestrømsopgørelse	30
Noter til koncernregnskabet	31

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holberg Fenger Holding A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Steen Hundevad Knudsen 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	17.05.1988
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Koncerndiagram for Holberg Fenger koncernen



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at investere 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

Koncernen har i regnskabsåret arbejdet videre med optimering af driften. Udlejningen er forbedret og driftsomkostningerne er minimeret. Koncernen 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. Koncernen har valgt langsigtede lån for at have mindst mulig renterisiko.

Årets resultat er i overensstemmelse med det lagte budget.

Årsregnskabet for 2018/19 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr. 53.177 (2017/18: t.kr. 49.071) og efter dagsværdireguleringer t.kr. 95.586 (2017/18: t.kr. 64.030). Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 556.480 (2017/18: t.kr. 485.702), svarende til en soliditetsgrad på 39,3 %.

Ejendomme

Koncernen 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 koncernens ejendomme 6,4 % (2017/18 6,3 %). Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.366.330 pr. 30.06.2019.

Koncernen har udspaltet 3 projektejendomme i Guldborgsundcentret, til Guldborgsundcentret A/S. Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 investeret ca. 32 mio. kr. i ombygning og nybygning i Guldborgsundcentret. Ledelsen i selskabet forestår selv projektering- byggestyring af fagentreprenører som hovedentreprenør, projektopfølgning, aflevering og udlejning samt den fortsatte projektudvikling. Dette har medført en væsentlig merværdi af centret, som er opskrevet med 11,2 mio. kr.

I datterselskabet Indertoften ApS forventes der i de to kommende regnskabsår investeret ca. 250 mio. kr. i nybygning af V 360. Ledelsen i selskabet forestår i al væsentlighed selv som projektleder, byggesagsforhandlinger, entrepriseforhandlinger med fagentreprenører, i princippet som hovedentreprenør, projektopfølgning, aflevering og udlejning samt den fortsatte projektudvikling. Dette forventes at medføre en væsentlig merværdiforøgelse af V 360 byggegrunden.

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

Koncernens udlejningsprocent udgør 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

Ledelsesberetning

Finansielle gældsforpligtelser

Koncernens ejendomme er alene belånt med 20 og 30 årige fastforrentede realkreditlån og har ingen bankgæld.

Skat

Koncernen 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, projektkomkostninger, lønninger samt diverse udviklingsomkostninger. Ligeledes mener SKAT ikke at koncernen er næringsdrivende vedrørende fast ejendom, hvilket medfører at koncernen ikke får fradrag vedrørende tab på indgående renteswaps.

Koncernen forventer at få medhold i skattesagen, hvorfor der i regnskabet IKKE er taget hensyn til skattesagen. Koncernen har i september 2019, af hensyn til SKATS indbetalingsanmodning/morarenter indbetalt den af SKAT beregnede restskat på ca. 36 mio. kr.

Såfremt SKAT får 100 % medhold, vil det påvirke koncernens egenkapital negativt med ca. 34 mio. kr., således at den reduceres til ca. 522 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 koncernens ledelse over de kommende 2 – 5 år at arbejde med en fornyet optimering af koncernens ejendomme, med opnåelse af yderligere byggeretter, om-nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe en øget salgsværdi af koncernens ejendomme.

Virksomhedens videnressourcer

Koncernens 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 koncernen en udpræget viden om optimering af udlejning af erhvervslokaler, med deraf følgende værdiforøgelse. Koncernen administrerer selv byggeprojekter samt evt. efterfølgende udlejning. Koncernen beskæftiger 5 medarbejdere.

Ledelsesberetning

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke at koncernen er disponeret overfor særlige risici.

Påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger

Koncernen 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

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

Koncernen har efter regnskabsårets udløb solgt datterselskabet Hjørnestenen ApS.

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

Koncern hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	73.680	74.389	73.476	70.755	83.915
Driftsomkostninger	-6.138	-2.383	-2.910	-3.814	-6.009
Resultat af primær drift	71.252	65.138	33.502	56.417	62.588
Finansielle poster, netto	-19.038	-20.120	-44.396	-33.471	-50.837
Realiserede gevinster og tab	0	0	0	-4.722	-18.290
Urealiserede gevinster og tab	42.409	14.959	47.548	48.065	125.005
Resultat før skat	95.586	64.030	38.851	66.611	118.466
Årets resultat	68.898	50.831	29.114	50.143	-62.481
Materielle anlægsaktiver	1.367.152	1.242.681	1.170.240	1.134.381	1.148.870
Omsætningsaktiver	49.464	32.172	72.612	69.234	110.044
Aktiver i alt	1.416.616	1.274.853	1.242.852	1.203.615	1.258.914
Selskabskapital	930	930	930	930	930
Egenkapital	556.480	485.702	434.921	405.857	355.764
Hensættelser	166.090	138.291	125.287	115.865	108.392
Langfristet gæld	637.109	600.921	623.608	645.789	702.525
Kortfristet gæld	56.937	49.939	74.113	48.975	92.233
Passiver i alt	1.416.616	1.274.853	1.257.929	1.216.486	1.258.914
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,0	5,1	2,7	4,7	5,0
Likviditetsgrad	86,9	64,4	98,0	141,4	119,3
Soliditetsgrad	39,3	38,1	35,0	33,7	28,3
Forrentning af egenkapitalen	13,2	11,0	6,9	13,2	-19,1
Vægtet afkast på ejendomme	6,4	6,3	6,4	6,3	6,5
Nulpunktsrente	11,1	10,9	5,4	8,8	9,0
Gældsservicingsevne	1,5	1,5	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 / prioritetsgælden
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 Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets 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

Kasper Meedom Westberg

Bente Overgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holberg Fenger Holding A/S:

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holberg Fenger Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 Holding A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i t.kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de i noterne anførte datterselskabers resultatopgørelser og balancer. Selskaberne har samme årsafslutningstidspunkt og har ensartet regnskabspraksis.

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.

Regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle (og finansielle) leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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*".

Regnskabspraksis

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 vares/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (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'.

Projektejendomme

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

Regnskabspraksis

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 - 8 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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 nominal værdi.

Regnskabspraksis

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	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
Nettoomsætning	351	354
Ejendomsomkostninger	-18	32
Andre eksterne omkostninger	-40	-62
Bruttoresultat	293	324
Resultat af primær drift	293	324
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	75.434	49.425
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
1 Finansielle indtægter	954	1.560
2 Finansielle omkostninger	-188	-72
Resultat før skat	76.493	51.237
3 Skat af årets resultat	-312	-406
Årets resultat	76.181	50.831
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	4.000	3.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	75.434	49.425
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.500	0
Overført til overført resultat	-4.753	-2.494
Disponeret	76.181	50.831

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsejendomme	3.116	3.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Materielle anlægsaktiver	3.116	3.116
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	497.458	422.022
5 Finansielle anlægsaktiver	497.458	422.022
Anlægsaktiver	500.574	425.138
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	23
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.250	58.327
Andre tilgodehavender	9	63
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.420
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	14	0
Tilgodehavender	55.273	62.833
Likvide beholdninger	3.224	119
Omsætningsaktiver	58.497	62.952
Aktiver i alt	559.071	488.090

Balance 30. juni

Passiver

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Selskabskapital	930	930
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	494.887	419.453
Overført resultat	56.667	61.420
Foreslået udbytte	4.000	3.900
Egenkapital	556.484	485.703
Hensættelser til udskudt skat	500	500
Hensatte forpligtelser	500	500
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.447	1.520
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	74	72
Langfristet gæld	1.521	1.592
6 Næste års afdrag til kreditinstitutter	72	71
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	221	99
Skyldig selskabsskat	105	0
Anden gæld	146	109
Kortfristet gæld	566	295
Gæld i alt	2.087	1.887
Passiver i alt	559.071	488.090
7 Personaleomkostninger		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		
10 Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Reserve for netto- opskrivning efter		Foreslået udbytte		Egenkapital i alt t.kr.
	Selskabs- kapital t.kr.	indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.	
Egenkapital 1. juli 2017	930	370.028	63.913	50	434.921
Udbetalt udbytte	0	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	49.425	-2.493	3.900	50.832
Egenkapital 30. juni 2018	930	419.453	61.420	3.900	485.703
Egenkapital 1. juli 2018	930	419.453	61.420	3.900	485.703
Udbetalt udbytte	0	0	0	-3.900	-3.900
Årets resultat	0	75.434	-4.753	4.000	74.681
Egenkapital 30. juni 2019	930	494.887	56.667	4.000	556.484

Noter til årsregnskabet

	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	615	1.560
Renteindtægter i øvrigt	339	0
	954	1.560
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	6
Renteomkostninger i øvrigt	188	66
	188	72
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	312	406
Ændring af hensættelse til udskudt skat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	312	406

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli	843	843
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	843	843
Værdireguleringer 1. juli	2.273	2.273
Årets opskrivninger	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Værdireguleringer 30. juni	2.273	2.273
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.116	3.116
Af den regnskabsmæssigværdi andrager opskrivningen	73%	73%
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	1.800	1.800

Noter til årsregnskabet

	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
4 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	255	255
Resultat til beregning af dagsværdi	255	255
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,2	8,2
Dagsværdi	3.116	3.116

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%	-92	-92
Afkastprocent formindskes med 0,25%	98	98

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 følgende ejendomme:

Selskabet ejer en ejerlejlighed i ejendommen Hvidovervej 223.

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Holberg Fenger Administration A/S	Gruppen Service A/S	Holberg Fenger Gruppen A/S
Kostpris 1. juli	1.588	486	495
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris 30. juni	1.588	486	495
Værdiregulering 1. juli	419.201	38	214
Årets resultat	75.444	-1	-7
Udbytte	0	0	0
Værdiregulering 30. juni	494.645	37	207
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	496.233	523	702
Ejerandel	100%	100%	100%
Hjemsted	København	København	København
Selskabskapital	500	500	500
		Under solvent	Under solvent

Noter til årsregnskabet

	likvidation	likvidation
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	1.143	1.221
Forfald 1-5 år	304	299
Forfald inden 1 år	72	71
	<u>1.519</u>	<u>1.591</u>

7 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen. Selskabet har ikke udbetalt ledelsesvederlag til selskabets direktør og bestyrelse.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret pantebreve på t.kr. 1.519 med pant i investeringsejendomme til t.kr. 3.116.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Holberg Fenger Invest A/S pengeinstitutengagement.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet fører en skatteretssag om hvorvidt selskabet er næringsskattepligtige ved salg af fast ejendom. Hvis selskabet mod forventning taber skatteretssagen vil det påvirke egenkapitalen negativt med ca. kr. 34 mio.

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Grundlag

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

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter:

Bortset fra forrentning af mellemregninger har der ikke været transaktioner med nærtstående.

Ejerforhold:

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

Flemming Holberg Fenger

Koncernresultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
Nettoomsætning	73.680	74.389
Ejendomsomkostninger	-6.138	-2.383
Andre driftsindtægter	11.874	0
Andre eksterne omkostninger	-3.930	-4.391
Andre driftsomkostninger	-537	0
Bruttoresultat	74.949	67.615
1 Personaleomkostninger	-3.680	-2.467
Afskrivninger	-17	-10
Resultat af primær drift	71.252	65.138
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	963	4.053
2 Finansielle indtægter	343	3
3 Finansielle omkostninger	-19.381	-20.123
Realiserede gevinster og tab	0	0
Urealiserede gevinster og tab	42.409	14.959
Resultat før skat	95.586	64.030
4 Skat af årets resultat	-26.688	-13.199
Årets resultat	68.898	50.831
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	4.000	3.900
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.500	0
Overført til overført resultat	63.398	46.931
Disponeret	68.898	50.831

Koncernbalance 30. juni

Aktiver

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsejendomme	1.366.330	1.122.654
Projektejendomme	0	100.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	822	731
5 Materielle anlægsaktiver	1.367.152	1.223.551
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	19.130
6 Finansielle anlægsaktiver	0	19.130
Anlægsaktiver	1.367.152	1.242.681
Tilgodehavender fra salg	2.169	2.417
Tilgodehavende selskabsskat	366	4.631
Andre tilgodehavender	4.789	2.873
Udskudt skatteaktiv	176	0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	3.216	517
Tilgodehavender	10.716	10.438
Likvide beholdninger	38.748	21.734
Omsætningsaktiver	49.464	32.172
Aktiver i alt	1.416.616	1.274.853

Koncernbalance 30. juni

Passiver

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Selskabskapital	930	930
Overført resultat	551.550	480.872
Foreslået udbytte	4.000	3.900
Egenkapital	556.480	485.702
Hensættelser til udskudt skat	166.090	138.291
Hensatte forpligtelser	166.090	138.291
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	612.758	577.375
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	24.351	23.546
Langfristet gæld	637.109	600.921
7 Næste års afdrag til kreditinstitutter	28.793	20.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.397	3.884
Skyldig selskabsskat	6.190	0
Anden gæld	17.149	25.320
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	408	0
Kortfristet gæld	56.937	49.939
Gæld i alt	694.046	650.860
Passiver i alt	1.416.616	1.274.853
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter og ejerforhold		

Koncernegenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.	Egenkapital i alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2017	930	433.941	50	434.921
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	46.931	3.900	50.831
Egenkapital 30. juni 2018	930	480.872	3.900	485.702
Egenkapital 1. juli 2018	930	480.872	3.900	485.702
Udbetalt udbytte	0	0	-3.900	-3.900
Årets resultat	0	70.678	4.000	74.678
Egenkapital 30. juni 2019	930	551.550	4.000	556.480

Koncernpengestrømsopgørelse

	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
Årets resultat	68.898	50.831
Afskrivninger mv.	17	10
Regulering af hensættelser	-11.874	
Regulering vedrørende kapitalandele	-20.093	-4.052
Forskydning i varelager	0	0
Forskydning i tilgodehavender	-1.638	63.925
Værdiregulering ejendomme	-51.870	-16.461
Forskydning i deposita	805	-175
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-6.998	-13.467
Ændring i udskudt skat	21.541	13.004
Pengestrømme fra ordinær drift	-1.212	93.615
Betalt/modtaget selskabsskat	4.631	-10.103
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.419	83.512
Køb af materielle anlægsaktiver	-33.861	-38.362
Salg af materielle anlægsaktiver	6.325	1.502
Køb af kapitalandele	3.090	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-24.446	-36.860
Betalt udbytte	-5.400	-50
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	43.441	-27.747
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	38.041	-27.797
Årets forskydning i likvider	17.014	18.855
Likvider 1. juli	21.734	2.879
Likvider 30. juni	38.748	21.734

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele

Noter til koncernregnskabet

	2018/2019 t.kr.	2017/2018 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	3.680	2.428
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	39
Personalemkostninger i alt	3.680	2.467
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	2
Gage til direktionen	1.310	660
Bestyrelseshonorar	885	900
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3
Renteindtægter i øvrigt	343	0
	343	3
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	19.381	20.123
	19.381	20.123
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	-6.268	-13.199
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-20.420	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	-26.688	-13.199

Noter til koncernregnskabet

Noter til koncernregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum 1. juli	929.441	2.242
Årets tilgang	33.651	210
Årets afgang i forbindelse med spaltning	0	0
Årets afgang	-1.841	1.613
	<u>961.251</u>	<u>839</u>
Værdireguleringer 1. juli	362.490	0
Årets opskrivninger	55.213	0
Årets nedskrivninger	-9.439	0
Værdiregulering vedr. afgang	-3.185	
	<u>405.079</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. juli		1.511
Årets afskrivninger		17
Årets afgang		1.511
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
		<u>17</u>
Afskrivninger 30. juni		<u>17</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.366.330</u>	<u>822</u>

Noter til koncernregnskabet

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	88.000	82.000
Resultat til beregning af dagsværdi	88.000	82.000
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,4	6,3
Dagsværdi	1.366.330	1.291.931

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%	-51.054	-48.958
Afkastprocent formindskes med 0,25%	55.178	52.973

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%
Lolland / Falster	7,0%

Noter til koncernregnskabet

6	Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	
		2019	2018
		t.kr.	t.kr.
	Anskaffelsessum 1. juli	600	
	Årets afgang	-600	
	Årets tilgang	0	
	Anskaffelsessum 30. juni	0	
	Værdireguleringer pr. 1. juli	18.530	
	Årets værdireguleringer	0	
	Årets afgang	-18.530	
	Udloddet udbytte	0	
	Værdireguleringer pr. 30. juni	0	
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	
		2019	2018
		t.kr.	t.kr.
		488.574	378.994
	Forfald efter 5 år	124.184	198.381
	Forfald 1-5 år	28.793	20.735
	Forfald inden 1 år	641.551	598.110

Noter til koncernregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 641.551 med pant i investeringsejendomme til værdi t.kr. 1.367.152.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Grundlag

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

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter:

Bortset fra forrentning af mellemregninger har der ikke været transaktioner med nærtstående.

Ejerforhold:

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

Flemming Holberg Fenger

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.

Thomas Kofoed Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2019 kl.: 16:08:30
Underskrevet med NemID

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 11:54:46
Underskrevet med NemID

Steen Hundevad Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-116309660182
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 11:59:13
Underskrevet med NemID

Kasper Meedom Westberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-243408135957
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2019 kl.: 10:26:30
Underskrevet med NemID

Kasper Meedom Westberg

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-243408135957
Tidspunkt for underskrift: 01-10-2019 kl.: 10:26:30
Underskrevet med NemID

Bente Overgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-992927968326
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2019 kl.: 09:31:02
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-125899020821
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2019 kl.: 11:59:32
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-056494055079
Tidspunkt for underskrift: 02-10-2019 kl.: 11:37:29
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: 2f2a9192jMWr27177377