

Holberg Fenger Holding A/S

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

CVR-nummer 12 14 76 35

Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

This document has esignatur Agreement-ID: 1a49e6c1qzPK14276961

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2018

Kasper Westberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Koncern hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Holberg Fenger Holding A/S	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter til årsregnskabet	17
Koncernregnskab	
Koncernresultatopgørelse	21
Koncernbalance	22
Koncernpengestrømsopgørelse	24
Noter til koncernregnskabet	25

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holberg Fenger Holding A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Steen Hundevad Knudsen Kasper Meedom Westberg Bjarne Lynge Pedersen Jan Kvolbæk Poulsen
Direktion	Thomas Kofoed Hansen Flemming Holberg Fenger
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Bagsværd Hovedgade 141 2880 Bagsværd
Stiftelsesdato	17.05.1988
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

HOLBERG FENGER HOLDING A/S HOVED- OG NØGLETAL

t.kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	74.389	73.476	70.755	79.539	93.336
Driftsomkostninger	2.383	2.910	4.420	5.992	8.781
Resultat af primær drift	65.138	33.502	56.417	58.317	72.412
Finansielle poster netto	-20.120	-44.396	-33.471	-48.827	-53.787
Realiserede gevinster og tab	0	0	-4.722	-18.290	1.432
Urealiserede gevinster og tab	14.959	47.548	48.065	128.696	-124.146
Årets resultat	50.831	29.113	50.143	55.985	-81.152
Balance					
Investeringsejendomme	1.122.654	1.074.967	1.041.225	987.078	1.281.984
Projektejendomme	100.166	94.532	92.372	98.000	302.663
Omsætningsaktiver	32.172	72.612	69.234	109.838	5.776
Balancesum	1.274.853	1.257.929	1.216.495	1.208.385	1.591.489
Egenkapital	485.702	434.921	405.857	355.764	299.779
Langfristede gældsforpligtelser	600.921	623.608	645.798	664.990	1.078.579
Kortfristede gældsforpligtelser	49.939	74.113	48.975	88.276	154.721
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	96,8	96,0	93,8	92,5	90,6
Egenkapitalandel	38,1	34,6	33,4	29,4	18,8
Forrentning af egenkapital	11,0	6,9	13,2	17,1	-23,8
Vægtet afkast på ejendomme	6,3	6,4	6,3	6,5	6,8

Nøgletallene er beregnet således:

Bruttomargin	(bruttoresultat*100)/nettoomsætning
Egenkapitalandel	(egenkapital ultimo*100)/ passiver ultimo
Forrentning af egenkapital	(resultat efter skat*100)/gennemsnitlig egenkapital

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.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med det lagte budget.

Årsregnskabet for 2017/18 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på TDKK 49.071 (2016/17: TDKK - 8.698) og efter dagsværdireguleringer TDKK 64.030 (2016/17: TDKK 38.850). Egenkapitalen ultimo udgør TDKK 485.702 (2016/17: TDKK 434.921), svarende til en soliditetsgrad på 38,1 %.

Investeringsejendomme

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 selskabets ejendomme 6,3 % (2016/17 6,4 %). Værdien af investeringsejendommene udgør 1.122.654 t.kr. pr. 30.06.2018.

Projektejendomme

Koncernen har derudover 2 ubelånte grundstykker, med en central placering i Vanløse vis a vis S-stationen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Ledelsesberetning

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 med ca. 100 mio. kr., svarende til en reduktion af skattebetalingen på ca. 24 mio. kr.

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

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

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

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke at koncernen er disponeret overfor særlige risici.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 19. september 2018

Direktion

Thomas Kofoed Hansen

Flemming Holberg Fenger

Bestyrelsen

Steen Hundevad Knudsen

Kasper Meedom Westberg

Bjarne Lynge Pedersen

Jan Kvolbæk Poulsen

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af 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 regnskabsbrugerne 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 19. september 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Salgs- og marketingomkostninger

Salgs- og marketingomkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationsselskab. 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

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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrasket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vluarens/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 investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes 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 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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.

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2017/2018 t.kr.	2016/2017 t.kr.
	Nettoomsætning	288	244
	Driftsomkostninger	-99	198
	Bruttoresultat	387	46
	Administrationsomkostninger	62	225
	Resultat af primær drift	325	-179
5	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	49.425	27.995
1	Finansielle indtægter	1.559	1.680
2	Finansielle omkostninger	71	67
	Resultat før skat	51.238	29.429
3	Skat af årets resultat	406	315
	Årets resultat	50.832	29.114
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	3.900	50
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	49.425	27.995
	Overført til overført resultat	-2.493	1.069
	Disponeret	50.832	29.114

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	Investeringsejendomme	3.116	3.116
4	Materielle anlægsaktiver	3.116	3.116
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	422.022	372.597
4	Finansielle anlægsaktiver	422.022	372.597
	Anlægsaktiver	425.138	375.713
	Tilgodehavender hos lejere	23	50
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	58.327	65.701
	Tilgodehavende selskabsskat	4.420	0
	Andre tilgodehavender	62	49
	Tilgodehavender	62.832	65.800
	Likvide beholdninger	119	3
	Omsætningsaktiver	62.951	65.803
	Aktiver i alt	488.089	441.516

Balance 30. juni

Passiver

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	Selskabskapital	930	930
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	419.453	370.028
	Overført resultat	61.420	63.913
	Foreslået udbytte	3.900	50
6	Egenkapital	485.703	434.921
	Hensættelser til udskudt skat	500	500
	Hensatte forpligtelser	500	500
7	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.520	0
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	72	63
	Langfristet gæld	1.592	63
7	Næste års afdrag til kreditinstitutter	72	84
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	99	116
	Skyldig selskabsskat	0	5.473
	Anden gæld	109	341
	Kortfristet gæld	294	6.032
	Gæld i alt	1.886	6.095
	Passiver i alt	488.089	441.516
8	Personaleomkostninger		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2017/2018 t.kr.	2016/2017 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.560	1.680
	1.560	1.680
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6	66
Renteomkostninger i øvrigt	66	1
	72	67
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	406	315
Ændring af hensættelse til udskudt skat	0	0
	406	315
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli		843
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 30. juni		843
Værdireguleringer 1. juli		2.273
Årets opskrivninger		0
Årets nedskrivninger		0
Værdireguleringer 30. juni		2.273
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		3.116

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i
tilknyttede
virksomheder
t.kr.

Anskaffelsessum 1. juli	2.569
Årets afgang	0
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum 30. juni	2.569
Værdireguleringer pr. 1. juli	370.028
Årets værdireguleringer	49.425
Udloddet udbytte	0
Værdireguleringer pr. 30. juni	419.453
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	422.022

	Holberg Fenger Administration A/S	Gruppen Services A/S	Holberg Fenger Gruppen A/S
t.kr.			
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	369.793	32	203
Årets resultat	49.408	6	11
Udbytte	0	0	0
Værdiregulering 30. juni	419.201	38	214
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	420.789	524	709
Ejerandel	100%	100%	100%
Hjemsted	København	København	København
Selskabskapital	500	500	500

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	
	Selskabs-kapital t.kr.	t.kr.
Saldo 1. juli	930	370.028
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	49.425
Saldo 30. juni	930	419.453
	Overført resultat	
	t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.
Saldo 1. juli	63.913	50
Udbetalt udbytte	0	-50
Årets resultat	-2.493	3.900
Saldo 30. juni	61.420	3.900
2018		2017
t.kr.		t.kr.
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
	2018	2017
Forfald efter 5 år	1.221	0
Forfald 1-5 år	299	0
Forfald inden 1 år	72	85
	1.592	85

Noter til årsregnskabet

8 Personaleomkostninger

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabs pengeinstitutengagement.

10 Eventualforpligtelser

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

Koncernresultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2017/2018 t.kr.	2016/2017 t.kr.
Nettoomsætning	74.389	73.476
Driftsomkostninger	2.383	2.910
Bruttoresultat	72.006	70.566
Salgs- og marketingomkostninger	130	149
Andre driftsomkostninger/engangsomkostninger	0	31.043
Administrationsomkostninger	6.738	5.872
Resultat af primær drift	65.138	33.502
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.053	2.197
Finansielle indtægter	3	3.778
Finansielle omkostninger	20.123	48.174
Resultat før skat	49.071	-8.698
2 Realiserede gevinster og tab	0	0
3 Urealiserede gevinster og tab	14.959	47.548
Resultat før skat	64.030	38.850
4 Skat af årets resultat	13.199	9.737
Årets resultat	50.831	29.113
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.900	50
Overført til overført resultat	46.931	29.063
Disponeret	50.831	29.113

Koncernbalance 30. juni

Aktiver

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	Investeringsejendomme	1.122.654	1.074.967
	Projektejendomme	100.166	94.532
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	731	741
5	Materielle anlægsaktiver	1.223.551	1.170.240
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.130	15.077
6	Finansielle anlægsaktiver	19.130	15.077
	Anlægsaktiver	1.242.681	1.185.317
	Tilgodehavender hos lejere	2.417	2.095
	Tilgodehavende selskabsskat	4.631	0
	Andre tilgodehavender	2.873	67.637
	Periodeafgrænsningsposter	517	0
	Tilgodehavender	10.438	69.732
	Likvide beholdninger	21.734	2.880
	Omsætningsaktiver	32.172	72.612
	Aktiver i alt	1.274.853	1.257.929

Koncernbalance 30. juni

Passiver

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	Selskabskapital	930	930
	Overført resultat	480.872	433.941
	Foreslået udbytte	3.900	50
7	Egenkapital	485.702	434.921
	Hensættelse til udskudt skat	138.291	125.287
	Hensatte forpligtelser	138.291	125.287
8	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	577.375	599.887
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	23.546	23.721
	Langfristet gæld	600.921	623.608
8	Næste års afdrag til kreditinstitutter	20.735	25.970
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.884	1.734
	Skyldig selskabsskat	0	5.472
	Anden gæld	25.320	40.937
	Kortfristet gæld	49.939	74.113
	Gæld i alt	650.860	697.721
	Passiver i alt	1.274.853	1.257.929
1	Personaleomkostninger		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Koncern Pengestrømsopgørelse

Note	2017/2018	2016/2017
	t.kr.	t.kr.
Årets resultat	50.831	29.113
Resultat af kapitalandele	-4.052	-2.197
Forskydning i tilgodehavender	63.925	-2.200
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-13.467	17.051
Forskydning i deposita	-175	459
Afskrivninger	10	43
Værdiregulering ejendomme	-16.461	-21.122
Ændring i udskudt skat	13.004	9.422
Pengestrømme fra ordinær drift	93.615	30.569
Betalt selskabsskat	-10.103	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	83.512	30.569
Køb af materielle anlægsaktiver	-38.362	-14.780
Salg af materielle anlægsaktiver	1.502	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-36.860	-14.780
Betalt udbytte	-50	-50
Betaling til kreditinstituter	-27.747	-14.562
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-27.797	-14.612
Årets forskydning i likvider	18.855	1.177
Likvider 1. juli	2.879	1.702
Likvider 30. juni	21.734	2.879

Noter til koncernregnskabet

	2017/2018 t.kr.	2016/2017 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.693	666
Bestyrelses honorar	735	771
Andre omkostninger til social sikring	39	47
Personaleomkostninger i alt	2.467	1.484
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	2
2 Realiserede gevinster og tab		
Avance ved salg af ejendomme	0	0
	0	0
3 Urealiserede gevinster og tab		
Opskrivning af investeringsejendomme	16.461	0
Nedskrivning af investeringsejendomme	1.502	0
Regulering ejendomme	14.959	0
Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	0	2.242
Regulering finansielle gældsforpligtelser	0	2.242
Urealiserede gevinster og tab i alt	14.959	2.242
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	196	9.737
Ændring i hensættelse til udskudt skat	13.003	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	13.199	9.737

Noter til koncernregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Projekt- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli	719.609	71.041	2.357
Årets tilgang	32.728	5.634	0
Årets afgang	0	0	115
Anskaffelsessum 30. juni	752.337	76.675	2.242
Værdireguleringer 1. juli	355.358	23.491	0
Årets opskrivninger	16.461	0	0
Årets nedskrivninger	1.502	0	0
Værdireguleringer 30. juni	370.317	23.491	0
Afskrivninger 1. juli			1.616
Årets afskrivninger			10
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang			115
Afskrivninger 30. juni			1.511
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.122.654	100.166	731

6 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. juli	600
Årets afgang	0
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum 30. juni	600
Værdireguleringer pr. 1. juli	14.477
Årets værdireguleringer	4.053
Udloddet udbytte	0
Værdireguleringer pr. 30. juni	18.530
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	19.130

Noter til koncernregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.
Egenkapital 1. juli	930	433.941	50
Betalt udbytte	0	0	-50
Årets resultat	0	46.931	3.900
Egenkapital 30. juni	930	480.872	3.900

8 Kreditinstitutter i øvrigt

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Forfald efter 5 år	378.994	478.502
Forfald 1-5 år	198.381	121.385
Forfald inden 1 år	20.735	25.970
	598.110	625.857

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for pengeinstitut deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt 168 mio. kr.

Kasper Westberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 42548092
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:40:16
Underskrevet med NemID

Kasper Westberg

Som Dirigent NEM ID
RID: 42548092
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:40:16
Underskrevet med NemID

Bjarne Lynge Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-085999485791
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:16:13
Underskrevet med NemID

Jan Kvolbæk Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-343108118481
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:08:48
Underskrevet med NemID

Steen Hundevad Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-116309660182
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:40:04
Underskrevet med NemID

Thomas Kofoed Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-260428824745
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2018 kl.: 15:33:16
Underskrevet med NemID

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 11:15:21
Underskrevet med NemID

Peter Korsgaard Gøbel

Som Revisor NEM ID
RID: 84745820
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2018 kl.: 11:41:46
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.