

Holberg Fenger Holding A/S

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

CVR-nummer 12 14 76 35

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

Kasper Westberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

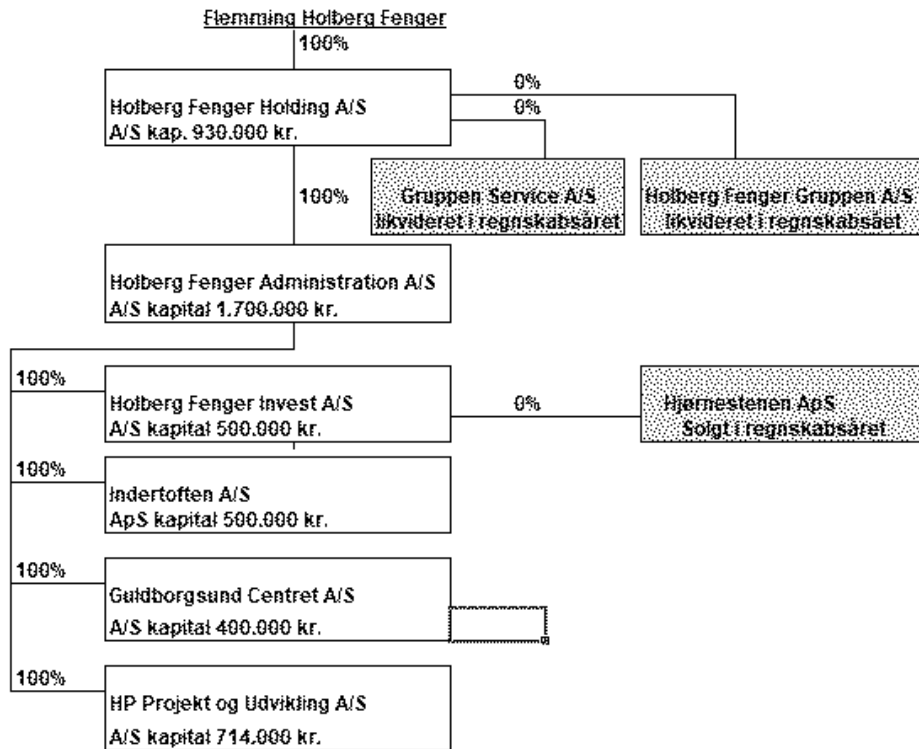
| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Koncerndiagram | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Koncern hoved- og nøgletal | 8 |
| Ledelsespåtegning | 9 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 10 |
| Holberg Fenger Holding A/S | |
| Regnskabspraksis | 13 |
| Resultatopgørelse | 19 |
| Balance | 20 |
| Egenkapitalopgørelse | 22 |
| Noter til årsregnskabet | 23 |
| Koncernregnskab | |
| Koncernresultatopgørelse | 29 |
| Koncernbalance | 30 |
| Koncernegenkapitalopgørelse | 32 |
| Koncernpengestrømsopgørelse | 33 |
| Noter til koncernregnskabet | 34 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------|--|
| Selskabet | Holberg Fenger Holding 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 | 17.05.1988 |
| Regnskabsår | 1. juli - 30. juni |

Koncerndiagram for Holberg Fenger koncernen

HOLBERG FENGER KONCERNEN



Alle selskaber har hjemsted i Københavns Kommune

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 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 driftskostningerne er minimeret. Koncernen 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. Koncernen 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 koncernen har ingen øvrig bankgæld. Koncernens kontante bankindestående udgjorde pr. 30.06.2020 t.kr. 50.126.

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

koncernregnskabet for 2019/20 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr. 39.439 (2018/19: t.kr. 53.177) og årets resultat udgør t.kr. 731 (2018/19: t.kr. 68.898). Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 553.215 (2018/19: t.kr. 556.480), svarende til en soliditetsgrad på 39,8%.

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 selskabets ejendomme 5,8 % (2018/19 6,4 %). Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.330.257 pr. 30.06.2020. Ud fra den givne situation med Covid-19 er der pres på ejendomsmarkedet, hvilket betyder, at årets værdiregulering er meget moderat.

Koncernen har ikke købt og solgt ejendomme i regnskabsåret, bortset fra ejendomme i afhændede selskaber, men koncernen har efter regnskabsårets udløb solgt to ejendomme og købt en ejendom – et grundareal på 26.400 m², med det formål at færdigudvikle et større butikcenter.

Koncernens udlejningsprocent pr. 30.06.2020 udgør ca. 95 %. Der er i løbet af regnskabsåret indgået flere nye længere varende lejeaftaler, samt flere nye forlængelser af nuværende lejerers uopsigelse.

Ledelsesberetning

I datterselskabet Indertofte ApS forventes der i de to kommende regnskabsår investeret 300-350 mio. kr. i nybygning af V 360. Ledelsen i selskabet forestår i al væsentlighed selv som projektleder, byggesagsforhandlinger, entrepriserforhandlinger 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.

Skattesag

Holberg Fenger koncernen har en igangværende skattesag, hvor det centrale spørgsmål er, hvorvidt 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 koncernen 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 koncernen 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 koncernen 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 koncernen har udgiftsført skat af tidligere års ændringer i de skattemæssige ansættelser.

Koncernen har ultimo september 2020, anlagt sag mod Skatteministeriet for omstødelse af landsskatterettens afgørelse, og det er koncernens forventning er 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.

Koncernens 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 koncernens egenkapital positivt med ca. 57 mio. kr.

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før 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 anvendelse af yderligere byggeretter, om-nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe merværdi og salgsværdi af selskabets ejendomme.

Virksomhedens vidensressourcer

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, 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 forøgelser 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 koncernen en omfattende know-how om optimering af udlejning af erhvervslokaler, som er værdiskabende for koncernen. Koncernen administrerer selv byggeprojekter samt evt. efterfølgende udlejning. Selskabet beskæftiger 5 medarbejdere.

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke at koncernen 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.

Koncernens 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.

Ledelsesberetning

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

Dette medfører en vis forøget risiko, som ledelsen naturligtvis 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 Covid-19 nedlukning har ikke indtil 30.06.2020 påvirket koncernen 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 koncernens lejere har pr. 30.06.2020 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. Koncernen har betalt ekstraordinære reklameomkostninger/tilskud for i alt ca. 400.000 kr.

Byggeprojekter/indretninger har kunnet gennemføres uden påvirkning af Covid-1, men koncernen oplever nu at nogle brancher, bl.a. restaurant-cafebranchen, oplevelsesindustrien m.v. er likviditetsmæssigt presset.

Forventninger til fremtidig støtte og sponsorater.

Koncernen 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 koncernen ønsket at støtte op om det lokale liv i de lokalområder hvor koncernen 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.

Koncernen forventer at øge støtten til såvel Hjerneskadeforeningen, Børnecancer fonden og det lokale liv, i de kommende regnskabsår.

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.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Forværringen i udviklingen i Covid-19 kan medføre en mindre negativ påvirkning af Holberg Fenger Koncernens værdiansættelse af ejendomme, som i det væsentligste består af butiks- og erhvervsjendomme. Koncernen 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 Koncernens lejere/leverandører/entreprenører/projekter.

Koncernen har efter regnskabsårets udløb solgt to ejendomme og købt en ejendom – et grundareal på 26.400 m², med det formål at færdigudvikle et større butikcenter.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurdering af års- og koncernregnskabet.

Koncern hoved- og nøgletal

| Hovedtal i t.kr. | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsætning | 79.320 | 73.680 | 74.389 | 73.476 | 70.755 |
| Driftsomkostninger | -9.057 | -6.138 | -2.383 | -2.910 | -3.814 |
| Resultat af primær drift | 63.861 | 71.252 | 65.138 | 33.502 | 56.417 |
| Finansielle poster, netto | -24.422 | -19.038 | -20.120 | -44.396 | -33.471 |
| Realiserede gevinster og tab | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.722 |
| Urealiserede gevinster og tab | 2.522 | 42.409 | 14.959 | 47.548 | 48.065 |
| Resultat før skat | 41.961 | 95.586 | 64.030 | 38.851 | 66.611 |
| Årets resultat | 731 | 68.898 | 50.831 | 29.114 | 50.143 |
| | | | | | |
| Anlægsaktiver | 1.330.905 | 1.367.152 | 1.242.681 | 1.185.317 | 1.147.261 |
| Omsætningsaktiver | 57.810 | 49.464 | 32.172 | 72.612 | 69.234 |
| Aktiver i alt | 1.388.715 | 1.416.616 | 1.274.853 | 1.257.929 | 1.216.495 |
| | | | | | |
| Selskabskapital | 930 | 930 | 930 | 930 | 930 |
| Egenkapital | 553.215 | 556.484 | 485.702 | 434.921 | 405.857 |
| Hensættelser | 167.680 | 166.090 | 138.291 | 125.287 | 115.865 |
| Langfristet gæld | 616.990 | 637.109 | 600.921 | 623.608 | 645.798 |
| Kortfristet gæld | 50.830 | 56.933 | 49.939 | 74.113 | 48.975 |
| Passiver i alt | 1.388.715 | 1.416.616 | 1.274.853 | 1.257.929 | 1.216.495 |
| | | | | | |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Afkastningsgrad | 4,6 | 5,0 | 5,1 | 2,7 | 4,6 |
| Likviditetsgrad | 113,7 | 86,9 | 64,4 | 98,0 | 141,4 |
| Soliditetsgrad | 39,8 | 39,3 | 38,1 | 34,6 | 33,4 |
| Forrentning af egenkapitalen | 0,1 | 13,2 | 11,0 | 6,9 | 13,2 |
| Vægtet afkast på ejendomme | 5,8 | 6,4 | 6,3 | 6,4 | 6,3 |
| Nulpunktsrente | 10,3 | 11,1 | 10,9 | 5,4 | 8,8 |
| Gældsservicingsevne | 1,6 | 1,5 | 1,5 | 1,41 | 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 / prioritetsgælden | | | | |
| 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 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 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 Holding A/S:

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holberg Fenger Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 revisions-bevis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 Højgaards Vej 9, 2860 Søborg
CVR nummer 32 89 54 68

Morten Stener
statsautoriseret revisor
mne32182

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Holberg Fenger Holding A/S for 2019/20 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 valuarens/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 regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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 | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 354 | 351 |
| Ejendomsomkostninger | -112 | -18 |
| Andre eksterne omkostninger | -106 | -40 |
| Bruttoresultat | 136 | 293 |
| Resultat af primær drift | 136 | 293 |
| 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -3.695 | 75.434 |
| 2 Finansielle indtægter | 439 | 339 |
| 3 Finansielle omkostninger | -242 | -190 |
| Resultat før skat | -3.362 | 75.876 |
| 4 Skat af årets resultat | 4.093 | -312 |
| Årets resultat | 731 | 75.564 |

Balance 30. juni

Aktiver

| Note | | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|------|--|---------------|---------------|
| | Investeringsejendomme | 3.129 | 3.116 |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | 3.129 | 3.116 |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 492.564 | 497.458 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 492.564 | 497.458 |
| | Anlægsaktiver | 495.693 | 500.574 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 25.776 | 55.250 |
| 7 | Tilgodehavende selskabsskat | 40.241 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 9 |
| | Periodeafgrænsningsposter, aktiver | 14 | 14 |
| | Tilgodehavender | 66.031 | 55.273 |
| | Likvide beholdninger | 850 | 3.224 |
| | Omsætningsaktiver | 66.881 | 58.497 |
| | Aktiver i alt | 562.574 | 559.071 |

Balance 30. juni

Passiver

| Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|---------------|---------------|
| Selskabskapital | 930 | 930 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 490.976 | 494.887 |
| Overført resultat | 61.309 | 56.667 |
| Foreslået udbytte | 0 | 4.000 |
| Egenkapital | 553.215 | 556.484 |
| 9 Hensættelser til udskudt skat | 500 | 500 |
| Hensatte forpligtelser | 500 | 500 |
| 10 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 1.421 | 1.447 |
| Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 76 | 74 |
| Langfristet gæld | 1.497 | 1.521 |
| 10 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 71 | 72 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 36 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5 | 22 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.957 | 221 |
| Skyldig selskabsskat | 69 | 105 |
| Anden gæld | 224 | 146 |
| Kortfristet gæld | 7.362 | 566 |
| Gæld i alt | 8.859 | 2.087 |
| Passiver i alt | 562.574 | 559.071 |
| 5 Resultatdisponering | | |
| 11 Personaleomkostninger | | |
| 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 13 Eventualforpligtelser | | |
| 14 Nærtstående parter og ejerforhold | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- | Reserve for netto- | Overført | Foreslået | Egenkapital |
|---------------------------|-----------|--------------------|----------|-----------|-------------|
| | kapital | opskrivning efter | resultat | udbytte | i alt |
| | t.kr. | indre værdi- | t.kr. | Foreslået | t.kr. |
| | | metode | t.kr. | udbytte | |
| | | t.kr. | | t.kr. | |
| 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 |
| Egenkapital 1. juli 2019 | 930 | 494.887 | 56.667 | 4.000 | 556.484 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -4.000 | -4.000 |
| Årets resultat | 0 | -3.911 | 4.642 | 0 | 731 |
| Egenkapital 30. juni 2020 | 930 | 490.976 | 61.309 | 0 | 553.215 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning | | |
| <p>Forværringen i udviklingen i Covid- 19 kan medføre en mindre negativ påvirkning af Holberg Fenger Koncernens værdiansættelse af koncernens ejendomme, som i det væsentligste består af butik- og erhvervsejendomme. Koncernen ligger i denne vurdering helt på linje med markedets øvrige aktører.</p> | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 439 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 339 |
| | <u>439</u> | <u>339</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 138 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 104 | 190 |
| | <u>242</u> | <u>190</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 79 | 312 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 0 | 0 |
| Skat vedrørende tidligere år | -4.172 | 0 |
| | <u>-4.093</u> | <u>312</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 5 Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 4.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -3.911 | 75.434 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.500 |
| Overført til overført resultat | 4.642 | -5.370 |
| Disponeret | <u>731</u> | <u>75.564</u> |
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investerings- ejendomme t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. |
| Anskaffelsessum 1. juli | 843 | 843 |
| Årets tilgang | 13 | 0 |
| Anskaffelsessum 30. juni | <u>856</u> | <u>843</u> |
| Værdireguleringer 1. juli | <u>2.273</u> | <u>2.273</u> |
| Værdireguleringer 30. juni | <u>2.273</u> | <u>2.273</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>3.129</u> | <u>3.116</u> |
| Af den regnskabsmæssigværdi andrager opskrivningen | 73% | 73% |
| Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 | <u>1.800</u> | <u>1.800</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 6 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 | 8,1 | 8,2 |
| Dagsværdi | 3.129 | 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% | -93 | -92 |
| Afkastprocent formindskes med 0,25% | 99 | 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 Hvidovrevej 223.

Noter til årsregnskabet

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | Holberg Fenger Administration A/S | Gruppen Service A/S | Holberg Fenger Gruppen A/S |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Kostpris 1. juli | 1.588 | 486 | 495 |
| Afgang | 0 | -486 | -495 |
| Kostpris 30. juni | 1.588 | 0 | 0 |
| Værdiregulering 1. juli | 494.645 | 37 | 207 |
| Årets resultat | -3.669 | -14 | -14 |
| Afgang | 0 | -23 | -193 |
| Værdiregulering 30. juni | 490.976 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | 492.564 | 0 | 0 |

8 Tilgodehavende selskabsskat

Den tilgodehavende selskabsskat omfatter regulering af sambeskatningsbidrag for tidligere år, jf. note 13 - eventualforpligtelser. Koncernen har en igangværende skatteretssag, om koncernen kan anses for næringskattepligtig af ejendomshandel. Pga. procesrisiko ved den anlagte retssag er den beregnede selskabsskat jf. Landsskatterettens afgørelse indregnet i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| 9 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Udskudt skat 1. januar | 500 | 500 |
| Regulering af årets hensættelse | 0 | 0 |
| Udskudt skat 31. december | 500 | 500 |
| Hensættelsen til udskudt skat specificeres således: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |
| 10 Kreditinstitutter i øvrigt | | |
| Forfald efter 5 år | 1.130 | 1.143 |
| Forfald 1-5 år | 291 | 304 |
| Forfald inden 1 år | 71 | 72 |
| | 1.492 | 1.519 |

11 Personaleomkostninger

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

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret pantebreve på t.kr. 1.527 med pant i investeringsejendomme til t.kr. 3.129.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Holberg Fenger Invest A/S' engagement med pengeinstitut og kreditforening.

Noter til årsregnskabet

13 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.

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 koncernens egenkapital positivt med ca. 57 mio.kr.

14 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:

Selskabet har løbende mellemregningskonti med de koncernforbundne selskaber. Ultimo året udgør mellemregningskonti netto et tilgodehavende på 18.819 t.kr. Mellemregningskonti er netto forrentet med 301 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:

Flemming Holberg Fenger

Koncernresultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 79.320 | 73.680 |
| Andre driftsindtægter | 1.404 | 11.874 |
| Ejendomsomkostninger | -9.057 | -6.138 |
| Andre eksterne omkostninger | -3.348 | -3.930 |
| Bruttoresultat | 68.319 | 75.486 |
| 1 Personaleomkostninger | -4.358 | -3.680 |
| Afskrivninger | 0 | -17 |
| Andre driftsomkostninger | -100 | -537 |
| Resultat af primær drift | 63.861 | 71.252 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 963 |
| 2 Finansielle indtægter | 27 | 343 |
| 3 Finansielle omkostninger | -24.449 | -19.381 |
| Urealiserede gevinster og tab | 2.522 | 42.409 |
| Resultat før skat | 41.961 | 95.586 |
| 4 Skat af årets resultat | -41.230 | -26.688 |
| Årets resultat | 731 | 68.898 |

Koncernbalance 30. juni

Aktiver

| Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| Investeringsejendomme | 1.330.257 | 1.366.330 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 648 | 822 |
| 6 Materielle anlægsaktiver | 1.330.905 | 1.367.152 |
| Anlægsaktiver | 1.330.905 | 1.367.152 |
| Tilgodehavender fra salg | 3.085 | 2.169 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 366 |
| Andre tilgodehavender | 4.166 | 4.789 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 176 |
| 7 Periodeafgrænsningsposter, aktiver | 433 | 3.216 |
| Tilgodehavender | 7.684 | 10.716 |
| Likvide beholdninger | 50.126 | 38.748 |
| Omsætningsaktiver | 57.810 | 49.464 |
| Aktiver i alt | 1.388.715 | 1.416.616 |

Koncernbalance 30. juni

Passiver

| Note | | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|------|---|---------------|---------------|
| | Selskabskapital | 930 | 930 |
| | Overført resultat | 552.285 | 551.554 |
| | Foreslået udbytte | 0 | 4.000 |
| | Egenkapital | 553.215 | 556.484 |
| 8 | Hensættelser til udskudt skat | 167.680 | 166.090 |
| | Hensatte forpligtelser | 167.680 | 166.090 |
| 9 | Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 591.026 | 612.758 |
| | Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 25.964 | 24.351 |
| | Langfristet gæld | 616.990 | 637.109 |
| 9 | Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 29.117 | 28.793 |
| 10 | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 401 | 408 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.947 | 4.397 |
| 11 | Skyldig selskabsskat | 9.107 | 6.190 |
| | Anden gæld | 9.258 | 17.145 |
| | Kortfristet gæld | 50.830 | 56.933 |
| | Gæld i alt | 667.820 | 694.042 |
| | Passiver i alt | 1.388.715 | 1.416.616 |
| 5 | Resultatdisponering | | |
| 12 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 13 | Eventualforpligtelser | | |
| 14 | 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 2018 | 930 | 480.872 | 3.900 | 485.702 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -3.900 | -3.900 |
| Årets resultat | 0 | 70.682 | 4.000 | 74.682 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 930 | 551.554 | 4.000 | 556.484 |
| Egenkapital 1. juli 2019 | 930 | 551.554 | 4.000 | 556.484 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -4.000 | -4.000 |
| Årets resultat | 0 | 731 | 0 | 731 |
| Egenkapital 30. juni 2020 | 930 | 552.285 | 0 | 553.215 |

Koncernpengestrømsopgørelse

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Årets resultat | 731 | 68.898 |
| Afskrivninger mv. | 0 | 17 |
| Regulering af hensættelser | 0 | -11.874 |
| Værdiregulering ejendomme | -2.522 | -51.870 |
| Regulering vedrørende kapitalandele | 0 | -20.093 |
| Forskydning i tilgodehavender | 2.490 | -1.638 |
| Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt | -9.318 | -6.998 |
| Skat af årets resultat | 41.230 | 21.541 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pengestrømme fra ordinær drift | 32.611 | -2.017 |
| | | |
| Betalt/modtaget selskabsskat | -36.180 | 4.631 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | -3.569 | 2.614 |
| | | |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -8.724 | -33.861 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 47.466 | 6.325 |
| Køb af kapitalandele | 0 | 3.090 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 38.742 | -24.446 |
| | | |
| Betalt udbytte | -4.000 | -5.400 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | -21.408 | 43.441 |
| Forskydning i deposita | 1.613 | 805 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -23.795 | 38.846 |
| | | |
| Årets forskydning i likvider | 11.378 | 17.014 |
| | | |
| Likvider 1. juli | 38.748 | 21.734 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Likvider 30. juni | 50.126 | 38.748 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele

Noter til koncernregnskabet

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|---|--|------------------|
| 1 | Personaleomkostninger | |
| | 4.305 | 3.680 |
| | Lønninger og gager | |
| | 20 | 0 |
| | Pensioner | |
| | 33 | 0 |
| | Andre omkostninger til social sikring | |
| | 4.358 | 3.680 |
| | Personaleomkostninger i alt | |
| | 5 | 4 |
| | Gennemsnitligt antal medarbejdere | |
| | 1.530 | 1.310 |
| | Gage til direktionen | |
| | 852 | 885 |
| | Bestyrelseshonorar | |
| 2 | Finansielle indtægter | |
| | 27 | 343 |
| | Renteindtægter i øvrigt | |
| | 27 | 343 |
| 3 | Finansielle omkostninger | |
| | 22.006 | 18.699 |
| | Renteomkostninger i øvrigt | |
| | 2.443 | 682 |
| | Låneomkostninger og kursreguleringer | |
| | 24.449 | 19.381 |
| 4 | Selskabsskat | |
| | -1.623 | -6.268 |
| | Aktuel skat af årets resultat | |
| | -1.769 | -20.420 |
| | Ændring i hensættelse til udskudt skat | |
| | -37.838 | 0 |
| | Skat vedrørende tidligere år | |
| | -41.230 | -26.688 |

Noter til koncernregnskabet

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|-------------------------------------|--|
| 5 Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 4.000 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.500 |
| Overført til overført resultat | 731 | 57.898 |
| Disponeret | 731 | 63.398 |
| | | |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investerings- ejendomme t.kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr. |
| | | |
| Anskaffelsessum 1. juli | 989.382 | 839 |
| Årets tilgang | 8.705 | 19 |
| Årets afgang ved afhændelse af selskab | -25.000 | -210 |
| Anskaffelsessum 30. juni | 973.087 | 648 |
| | | |
| Værdireguleringer 1. juli | 376.948 | 0 |
| Årets opskrivninger | 3.814 | 0 |
| Årets nedskrivninger | -1.292 | 0 |
| Værdiregulering vedr. afgang ved afhændelse af selskab | -22.300 | 0 |
| Værdireguleringer 30. juni | 357.170 | 0 |
| | | |
| Afskrivninger 1. juli | 0 | 17 |
| Årets afgang | 0 | -17 |
| Afskrivninger 30. juni | 0 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 1.330.257 | 648 |

Noter til koncernregnskabet

6 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 | 77.470 | 88.000 |
| Resultat til beregning af dagsværdi | 77.470 | 88.000 |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 5,8 | 6,4 |
| Dagsværdi | 1.330.257 | 1.366.330 |

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% | -54.755 | -51.054 |
| Afkastprocent formindskes med 0,25% | 59.667 | 55.178 |

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% |
| Lolland / Falster | 7,0% | 7,0% |

7 Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter forudbetalte ejendomsskatter og kontingenter.

Noter til koncernregnskabet

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|----------------|----------------|
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Udskudt skat 1. januar | 166.090 | 138.291 |
| Regulering af årets hensættelse | 1.590 | 27.799 |
| Udskudt skat 31. december | <u>167.680</u> | <u>166.090</u> |
| Hensættelsen til udskudt skat specificeres således: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 168.430 | 168.376 |
| Hensættelser | -750 | -2.286 |
| | <u>167.680</u> | <u>166.090</u> |
| 9 Kreditinstitutter i øvrigt | | |
| Forfald efter 5 år | 472.134 | 488.574 |
| Forfald 1-5 år | 118.892 | 124.184 |
| Forfald inden 1 år | 29.117 | 28.793 |
| | <u>620.143</u> | <u>641.551</u> |
| 10 Modtagne forudbetalinger fra kunder | | |
| Posten omfatter modtagne forudbetalinger fra lejere. | | |
| 11 Skyldig selskabsskat | | |
| Den skyldige selskabsskat omfatter regulering af sambeskatningsbidrag for tidligere år, jf. note 13 - eventualforpligtelser. Koncernen har en igangværende skatteretssag, om koncernen kan anses for næringskattepligtig 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. | | |

Noter til koncernregnskabet

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld 620.143 er sikret med pant i selskabets investeringsejendomme til en bogført værdi t.kr. 1.233.246. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 167.939 og skadesløsbreve t.kr. 230.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankengagement.

13 Eventualforpligtelser

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. Koncernen er dog bekendt med en betydelig procesrisiko, hvorfor koncernen 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. 57 mio.kr.

Noter til koncernregnskabet

14 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:

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

Ejerforhold:

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

Flemming Holberg Fenger