

Holberg Fenger Holding ApS

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

CVR-nummer 12 14 76 35

Årsrapport 2020/21

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2021

Flemming Holberg Fenger
dirigent

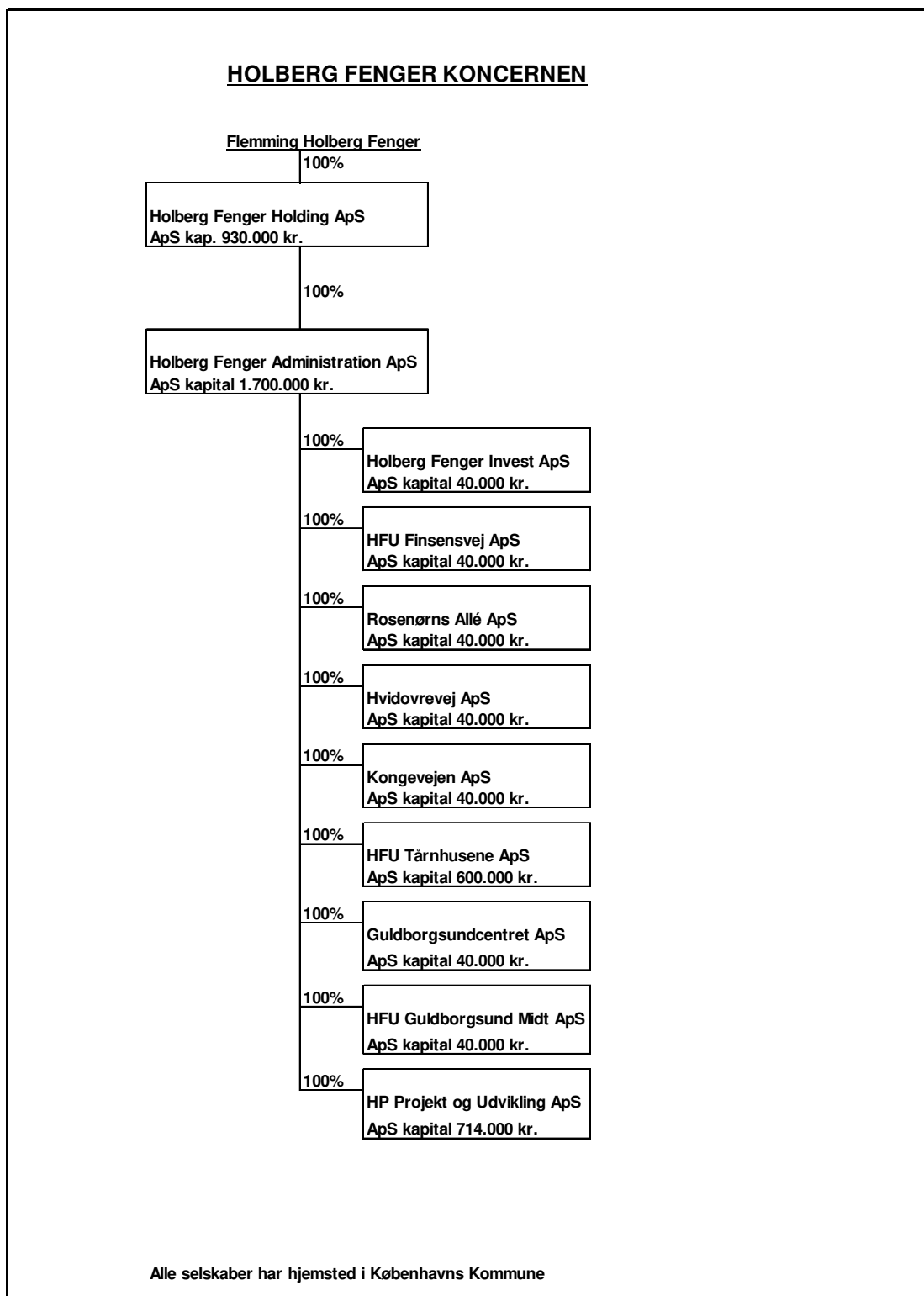
Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Koncerndiagram	2
Ledelsesberetning	3
Koncern hoved- og nøgletal	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	9
Holberg Fenger Holding ApS	
Regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Noter til årsregnskabet	22
Koncernregnskab	
Koncernresultatopgørelse	26
Koncernbalance	27
Koncernegenkapitalopgørelse	29
Koncernpengestrømsopgørelse	30
Noter til koncernregnskabet	31

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holberg Fenger Holding ApS Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København
Direktion	Flemming Holberg Fenger
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
Stiftelsesdato	17.05.1988
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Koncerndiagram for Holberg Fenger koncernen



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at investere i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Udvikling i regnskabsåret

Koncernen har i regnskabsåret arbejdet videre med optimering af driften. Udlejningsprocenten er fastholdt. Ejendommens driftsomkostninger er steget marginalt. Kapacitetsomkostningerne er steget væsentligt, hovedsagelig grundet gennemførelse af retssager og forhold i koncernen i perioden 2012-2015. 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. Koncernen har ingen bankgæld. Koncernens kontante bankindestående udgjorde pr. 30.06.2021 t.kr. 65.517.

Årets resultat er fortsat påvirket af skattesagen og eventuel fornyet risiko for nye udbrud af Covid-19.

Koncernregnskabet for 2020/21 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr. 56.834 (2019/20: t.kr. 39.439) og årets resultat udgør t.kr. 11.421 (2019/20: t.kr. 731). Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 564.636 (2019/20: t.kr. 553.215), svarende til en soliditetsgrad på 41,3% (2019/20: 39,8%).

Ejendomme

Koncernen investerer i og udvikler velbeliggende og synlige ejendomme – med den målsætning at sikre gode og solide lejere og herunder skabe grundlag for salg af investeringsejendomme mv.

Koncernens ejendomme behandles regnskabsmæssigt som investeringsejendomme. Efter værdiregulering til dagsværdi er det gennemsnitlige vægtede afkast på ejendommene 6,5% (2019/20: 6,3 %). Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.195.939 pr. 30.06.2021.

Koncernen har i regnskabsåret solgt 2 ejendomme og købt et grundareal på ca. 30.000 m², i forbindelse med en afsluttende udvikling af et større butikscenter. Kommunalbestyrelsen har i regnskabsåret godkendt en ny lokalplan med tilladelse til opførelse af boliger og yderligere detailhandel.

Koncernen arbejder målrettet på salg af flere ejendomme.

Koncernen forventes i de kommende 2-3 regnskabsår at investere 350-400 mio.kr. i udvikling og opførelse af projektejendomme med henblik på salg som investeringsejendomme. Ledelsen i selskabet forestår i al væsentlighed projektudviklingen, herunder som projektleder, byggesagsforhandlinger, entrepriseforhandlinger med fagentreprenører, i princippet som hovedentreprenør, projektopfølgning, aflevering og udlejning og den fortsatte indkøring. Dette forventes at medføre en væsentlig forøgelse af salgsværdien af byggerierne, når de er færdigudviklet og i drift.

Ledelsesberetning

Skattesag

Holberg Fenger koncernen har en igangværende skattesag vedrørende fradragsretten for renteudgifter og tab på indgåede renteswaps. Skattesagen omfatter indkomstårene 2011-2017. Koncernen har for de efterfølgende år foreløbigt valgt at selvangive i overensstemmelse med Skattestyrelsens afgørelse. Ud fra et forsigtighedsprincip har koncernen valgt at lægge Skattestyrelsens afgørelse til grund for regnskabsaflæggelsen. Skattesagen fortsætter imidlertid for domstolene.

Såfremt koncernen får 100 % medhold, vil det påvirke koncernens egenkapital positivt med ca. 60 mio. kr.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før skat på niveau med 2020/21.

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.

I bestræbelserne på at fremme udviklingsprojekterne og synliggøre indtjeningen har ledelsen valgt at opdele/udspalte virksomheden i mindre enheder, hvilket har medført 8 nye anpartsselskaber.

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 forøgelse af ejendommens 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 supplerende ekspertiser og 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 har i regnskabsåret beskæftiget 7 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. Der er ikke indgået renteswaps eller lignende finansielle kontrakter.

Ledelsesberetning

Koncernens bygge- og lejeindtægter er funderet på flere forskellige segmenter og flere væsentlige lejeaftaler er indgået med gensidige lange opsigelser.

En eventuel stigning i den lange obligationsrente forventes at påvirke udviklingen og indtjeningen på de projekter, der er i koncernens pipeline.

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, miljømæssige og radon undersøgelser.

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 naturligvis søger at sikre sig mod ved at anvende anerkendte rådgivere og entreprenører. Ligeledes sikrer ledelsen sig ved salg, at sælgers risiko afdækkes i størst muligt omfang

Covid-19 situationen

Den globale Corona krise med Covid-19 nedlukning har ikke indtil 30.06.2021 påvirket koncernen i væsentligt omfang. I forbindelse med lejebetaling i regnskabsåret, ønskede nogle af koncernens lejere hel/eller delvis udsættelse og/eller delvis nedsættelse med betalingerne. Dette blev imødekommet delvist. 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. Få af koncernens lejere har pr. 30.06.2021 opsagt deres lejemål og tre mindre lejere er gået konkurs i regnskabsåret.

Koncernen oplever at nogle brancher, bl.a. restaurant-cafebranchen, oplevelsesindustrien m.v. er likviditetsmæssigt presset, og nogle lejere kan få det vanskeligt i det kommende år i forbindelse med afvikling af Covid-19 gælden. Ligeledes konstaterer ledelsen, at Covid-19 har medført en fremmelse af nethandelen og hjemmearbejde, hvilket kan påvirke virksomhedens fremtidige indtjening for udlejning og salg af ejendomme/projekter. Ledelsen har i overensstemmelse med finanstilsynets vejledninger reguleret værdierne af selskabets ejendomme.

Byggeprojekter/indretninger har kunnet gennemføres med mindre påvirkning af Covid-19, men der konstateres en større stigning i materialer og entrepriser.

Forventninger til fremtidig støtte og sponsorater.

Koncernen har i regnskabsåret, fortsat aftaler om støtte til bl.a. Hjerneskadeforeningen og Børnecancer fonden med ca. 385.000 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. 344.000.

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

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Ingen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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.	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	85.987	79.320	73.680	74.389	73.476
Driftsomkostninger	-7.795	-9.057	-6.138	-2.383	-2.910
Resultat af primær drift	66.757	63.861	71.252	65.138	33.502
Finansielle poster, netto	-9.920	-24.422	-19.038	-20.120	-44.396
Urealiserede gevinster og tab	-38.124	2.522	42.409	14.959	47.548
Resultat før skat	18.713	41.961	95.586	64.030	38.851
Årets resultat	11.421	731	68.898	50.831	29.114
Anlægsaktiver	1.290.146	1.330.903	1.367.152	1.242.681	1.185.317
Omsætningsaktiver	78.406	57.812	49.464	32.172	72.612
Aktiver i alt	1.368.552	1.388.715	1.416.616	1.274.853	1.257.929
Selskabskapital	930	930	930	930	930
Egenkapital	564.636	553.215	556.484	485.702	434.921
Hensættelser	166.987	167.680	166.090	138.291	125.287
Langfristet gæld	583.295	616.990	637.109	600.921	623.608
Kortfristet gæld	53.634	50.830	56.933	49.939	74.113
Passiver i alt	1.368.552	1.388.715	1.416.616	1.274.853	1.257.929
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,9	4,6	5,0	5,1	2,7
Likviditetsgrad	146,2	113,7	86,9	64,4	98,0
Soliditetsgrad	41,3	39,8	39,3	38,1	34,6
Forrentning af egenkapitalen	2,0	0,1	13,2	11,0	6,9
Vægtet afkast på ejendomme	6,5	6,3	6,4	6,3	6,4
Nulpunktsrente	11,4	10,3	11,1	10,9	5,4
Gældsservicingsevne	2,0	1,6	1,5	1,5	1,4

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Holberg Fenger Holding ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. december 2021

Direktion

Flemming Holberg Fenger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holberg Fenger Holding ApS:

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holberg Fenger Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 revisionshandlinger, 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.

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.

Helsingør, den 1. december 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør
CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

København, den 1. december 2021

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 ApS for 2020/21 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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vluarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Igangværende ejendomsprojekter måles i altovervejende grad til kostpris. Projektejendomme nedskrives til dagsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Kun i særlige tilfælde hvor der foreligger købstilbud og lignende, kan igangværende ejendomsprojekter indregnes til dagsværdi.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

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.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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 virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles 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 og måles 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 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.

Regnskabspraxis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
	Nettoomsætning	304	328
	Ejendomsomkostninger	13	-86
	Andre driftsindtægter	31	0
	Andre eksterne omkostninger	-121	-106
	Bruttoresultat	227	136
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.423	-3.695
1	Finansielle indtægter	893	439
2	Finansielle omkostninger	-87	-242
	Resultat før skat	11.456	-3.362
3	Skat af årets resultat	-35	4.093
	Årets resultat	11.421	731

Balance 30. juni**Aktiver**

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Investeringsejendomme	0	3.129
5	Materielle anlægsaktiver	0	3.129
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	502.987	492.564
	Finansielle anlægsaktiver	502.987	492.564
	Anlægsaktiver	502.987	495.693
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.250	25.776
	Tilgodehavende selskabsskat	1.528	40.241
	Andre tilgodehavender	26	0
	Periodeafgrænsningsposter	99	14
	Tilgodehavender	61.903	66.031
	Likvide beholdninger	146	850
	Omsætningsaktiver	62.049	66.881
	Aktiver i alt	565.036	562.574

Balance 30. juni

Passiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Selskabskapital	930	930
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	501.399	490.976
Overført resultat	62.307	61.309
Egenkapital	564.636	553.215
7 Hensættelser til udskudt skat	0	500
Hensatte forpligtelser	0	500
8 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	1.421
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	0	76
Langfristet gæld	0	1.497
8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0	71
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105	5
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.957
Skyldig selskabsskat	63	69
Anden gæld	232	224
Kortfristet gæld	400	7.362
Gæld i alt	400	8.859
Passiver i alt	565.036	562.574
4 Resultatdisponering		
9 Personaleomkostninger		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		
12 Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte Foreslået udbytte t.kr.	Egenkapital i alt t.kr.
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
Egenkapital 1. juli 2020	930	490.976	61.309	0	553.215
Årets resultat	0	10.423	998	0	11.421
Egenkapital 30. juni 2021	930	501.399	62.307	0	564.636

Noter til årsregnskabet

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	893	439
	893	439
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	138
Renteomkostninger i øvrigt	87	104
	87	242
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	672	79
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-500	0
Skat vedrørende tidligere år	-137	-4.172
	35	-4.093
4 Resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.423	-3.911
Overført til overført resultat	998	4.642
Disponeret	11.421	731

Noter til årsregnskabet

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	856	856
Årets afgang	856	0
Anskaffelsessum 30. juni	0	856
Værdireguleringer 1. juli	2.273	2.273
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang	2.273	0
Værdireguleringer 30. juni	0	2.273
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	3.129
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1.588	2.569
Afgang	0	-981
Kostpris 30. juni	1.588	1.588
Værdiregulering 1. juli	490.976	494.889
Årets resultat	10.423	-3.695
Afgang	0	-218
Værdiregulering 30. juni	501.399	490.976
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	502.987	492.564

Noter til årsregnskabet

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	500	500
Regulering af årets hensættelse	-500	0
Udskudt skat 31. december	0	500
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	0	500
	0	500
8 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	1.130
Forfald 1-5 år	0	291
Forfald inden 1 år	0	71
	0	1.492

9 Personaleomkostninger

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Holberg Fenger Invest ApS' engagement med pengeinstitut og kreditforening.

Noter til årsregnskabet

11 Eventualforpligtelser

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

Holberg Fenger Holding ApS fører skatteretssag om hvorvidt koncernen kan anses som næringsdrivende med fast ejendom. Sagen er ført ved Landskatteretten, 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 Landskatterettens 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. 60 mio. kr.

12 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 t.kr. 60.250. Mellemregningskonti er netto forrentet med t.kr. 893. 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		2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
	Nettoomsætning	85.987	79.320
	Andre driftsindtægter	918	1.404
	Ejendomsomkostninger	-7.795	-9.057
	Andre eksterne omkostninger	-7.566	-3.348
	Bruttoresultat	71.544	68.319
1	Personaleomkostninger	4.768	4.358
7	Afskrivninger	19	0
	Andre driftsomkostninger	0	100
	Resultat af primær drift	66.757	63.861
2	Finansielle indtægter	1.411	27
3	Finansielle omkostninger	-11.331	-24.449
6,8	Værdiregulering af investeringsejendomme	-38.124	2.522
	Resultat før skat	18.713	41.961
4	Skat af årets resultat	-7.292	-41.230
	Årets resultat	11.421	731

Koncernbalance 30. juni

Aktiver

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
6	Investeringsejendomme	1.195.939	1.237.948
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	629	648
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse	93.578	92.307
	Materielle anlægsaktiver	1.290.146	1.330.903
	Anlægsaktiver	1.290.146	1.330.903
	Tilgodehavender fra salg	580	3.087
	Andre tilgodehavender	11.772	4.166
	Periodeafgrænsningsposter	537	433
	Tilgodehavender	12.889	7.686
	Likvide beholdninger	65.517	50.126
	Omsætningsaktiver	78.406	57.812
	Aktiver i alt	1.368.552	1.388.715

Koncernbalance 30. juni

Passiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Selskabskapital	930	930
Overført resultat	563.706	552.285
Egenkapital	564.636	553.215
9 Hensættelser til udskudt skat	166.987	167.680
Hensatte forpligtelser	166.987	167.680
10 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	558.055	591.026
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	25.240	25.964
Langfristet gæld	583.295	616.990
10 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	28.777	29.117
Modtagne forudbetalinger fra kunder	535	401
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.547	2.947
Skyldig selskabsskat	10.579	9.107
Anden gæld	11.196	9.258
Kortfristet gæld	53.634	50.830
Gæld i alt	636.929	667.820
Passiver i alt	1.368.552	1.388.715
5 Resultatdisponering		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualforpligtelser		
13 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 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
Egenkapital 1. juli 2020	930	552.285	0	553.215
Årets resultat	0	11.421	0	11.421
Egenkapital 30. juni 2021	930	563.706	0	564.636

Koncernpengestrømsopgørelse

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Årets resultat	11.421	731
Afskrivninger mv.	19	0
Værdiregulering ejendomme	38.124	-2.522
Forskydning i tilgodehavender	-5.203	2.490
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	1.672	-9.318
Skat af årets resultat	7.292	41.230
Pengestrømme fra ordinær drift	53.325	32.611
Betalt/modtaget selskabsskat	-6.515	-36.180
Pengestrømme fra driftsaktivitet	46.810	-3.569
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.361	-8.724
Salg af materielle anlægsaktiver	8.977	47.466
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.616	38.742
Betalt udbytte	0	-4.000
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-33.311	-21.408
Forskydning i deposita	-724	1.613
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-34.035	-23.795
Årets forskydning i likvider	15.391	11.378
Likvider 1. juli	50.126	38.748
Likvider 30. juni	65.517	50.126

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele

Noter til koncernregnskabet

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.672	4.305
Pensioner	64	20
Andre omkostninger til social sikring	32	33
Personaleomkostninger i alt	4.768	4.358
Gennemsnitligt antal medarbejdere	7	5
Gage til direktionen	1.439	1.530
Bestyrelseshonorar	720	852
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.411	27
	1.411	27
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	11.112	22.006
Låneomkostninger og kursreguleringer	219	2.443
	11.331	24.449
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	-7.147	-1.623
Ændring i hensættelse til udskudt skat	696	-1.769
Skat vedrørende tidligere år	-841	-37.838
	-7.292	-41.230

Noter til koncernregnskabet

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
5 Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	11.421	731
Disponeret	11.421	731
	2021 t.kr.	2020 t.kr.
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	881.383	899.985
Årets tilgang	4.487	6.398
Årets afgang ved afhændelse af selskab	-6.708	-25.000
Anskaffelsessum 30. juni	879.162	881.383
Værdireguleringer 1. juli	356.565	376.345
Årets opskrivninger	35.356	3.812
Årets nedskrivninger	-72.871	-1.292
Værdiregulering vedr. afgang ved afhændelse af selskab	-2.273	-22.300
Værdireguleringer 30. juni	316.777	356.565
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.195.939	1.237.948

Noter til koncernregnskabet

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
6 Investeringsejendomme, fortsat		
Dagsværdi beregning		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	78.009	77.470
Resultat til beregning af dagsværdi	78.009	77.470
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5	6,3
Dagsværdi	1.195.939	1.237.948

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

Afkastprocent forøges med 0,25%	-44.145	-47.555
Afkastprocent formindskes med 0,25%	47.663	51.513

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	5,0%	5,5%
København forstæder syd	7,5%	7,3%
København forstæder vest	6,5%	6,2%
København forstæder nord	7,3%	6,7%
Frederiksberg	4,8%	4,5%
København, boliglejemål	4,8%	5,1%
Lolland / Falster	7,8%	7,0%

Noter til koncernregnskabet

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. juli	648	839
Årets tilgang	0	19
Årets afgang	0	210
Anskaffelsessum 30. juni	<u>648</u>	<u>648</u>
Afskrivninger 1. juli	0	17
Årets afskrivninger	19	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	17
Afskrivninger 30. juni	<u>19</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>629</u>	<u>648</u>
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Anskaffelsessum 1. januar	91.704	89.397
Årets tilgang	1.874	2.307
Anskaffelsessum 30. juni	<u>93.578</u>	<u>91.704</u>
Værdireguleringer 1. januar	603	603
Tilbageførte værdireguleringer	603	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>603</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>93.578</u>	<u>92.307</u>

Noter til koncernregnskabet

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	167.680	166.090
Regulering af årets hensættelse	-693	1.590
Udskudt skat 31. december	166.987	167.680
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	167.351	168.430
Tilgodehavender	-90	0
Hensættelser	-274	-750
	166.987	167.680
10 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	439.756	472.134
Forfald 1-5 år	118.299	118.892
Forfald inden 1 år	28.777	29.117
	586.832	620.143

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 587.628 er sikret med pant i selskabets investeringsejendomme til en bogført værdi t.kr. 1.192.166. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 168.480 og skadesløsbreve t.kr. 230.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankengagement.

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.773 er ikke pantsat.

Noter til koncernregnskabet

12 Eventualforpligtelser

Holberg Fenger Holding ApS 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. 60 mio.kr.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Grundlag

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter:

Koncernen har på markedsvilkår lejet to ejendomme af selskabets hovedanpartshaver for t.kr. 827.

Ejerforhold:

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

Flemming Holberg Fenger

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-845983165106 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 16:02:52
Underskrevet med NemID

Flemming Holberg Fenger

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-845983165106 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 16:02:52
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor
RID: 1287499581012 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 16:06:16
Underskrevet med NemID

Morten Stener

Som Revisor
RID: 1284376526359 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 19:39:30
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7602dc79ugh246248772

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.