

**INDERTOFTEN APS**  
**Frode Jakobsens Plads 4, 2.**  
**2720 Vanløse**  
**Cvr. nr. 21 85 95 91**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2016 – 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 20 / 10 2017

---

Dirigent  
Kasper Westberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13 – 15

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

---

### **SELSKABET**

Indertoften ApS  
Frode Jakobsens Plads 4, 2.  
2720 Vanløse

CVR-nr. 21 85 95 91

Hjemsted: København

### **DIREKTION**

Thomas Kofoed Hansen  
Flemming Holberg Fenger

### **BESTYRELSE**

Steen Hundevad Knudsen (formand)  
Kasper Meedom Westberg  
Jan Kvolbæk Poulsen  
Bjarne Lyng Pedersen

### **REVISION**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 15 53 71 40

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Selskabet har ikke haft usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING**

Ved aflæggelse af årsrapporten har der ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Resultatet før værdireguleringer blev et underskud på 866 t.kr. Resultatet svarer til ledelsens forventninger.

Der blev i regnskabsåret realiseret et underskud på 675 t.kr. efter skat.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Indertoften ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 29. september 2017

### DIREKTIONEN

Thomas Kofoed Hansen

Flemming Holberg Fenger

### BESTYRELSEN

Steen Hundevad Knudsen  
(formand)

Kasper Meedom Westberg

Bjarne Lyng Pedersen

Jan Kvolbæk Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Indertoften ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Indertoften ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

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 professional skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.
- 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Bagsværd, den 29. september 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Peter K. Gøbel  
statsaut. revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til uforudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontoromkostninger samt afskrivning på driftsmidler m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende udlån, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Urealiseret gevinst og tab".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Selskabsskat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtigelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat hensættes med en skattesats på 22 %.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig hhv. tilgodehavende aktuel selskabsskat posteres i balancen på mellemværende med moderselskab.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i hver enkelt ejendoms forventede driftsafkast for det kommende år samt et forrentningskrav til ejendommen. Tomme lejemål er indregnet efter et forsigtigt skøn.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI – 30. JUNI**


---

Noter	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Nettoomsætning	800	0
Ejendomsomkostninger	- 131	31
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>669</b>	<b>31</b>
Administrationsomkostninger	- 45	- 77
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>624</b>	<b>- 46</b>
1 Finansielle indtægter	3	14
2 Finansielle omkostninger	- 1.493	- 4.072
<b>RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERING</b>	<b>- 866</b>	<b>- 4.104</b>
3 Fortjeneste ved salg af ejendom	0	0
Urealiseret gevinst og tab	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>- 866</b>	<b>- 4.104</b>
4 Skat af årets resultat	191	924
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- 675</b>	<b>- 3.180</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	- 675	- 3.180
<b>Fordelt</b>	<b>- 675</b>	<b>- 3.180</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Projektejendomme	78.000	75.840
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>78.000</b>	<b>75.840</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>78.000</b>	<b>75.840</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	119	152
	Andre tilgodehavender	0	144
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>119</b>	<b>296</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>113</b>	<b>15</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>232</b>	<b>311</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>78.232</b>	<b>76.151</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	9.884	10.559
6	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>10.384</b>	<b>11.059</b>
4	Hensættelse til udskudt skat	3.638	3.829
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.638</b>	<b>3.829</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.918	59.010
	Anden gæld	2.292	2.153
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>64.210</b>	<b>61.263</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>64.210</b>	<b>61.263</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>78.232</b>	<b>76.151</b>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		
9	Medarbejderforhold		
10	Nærtstående parter		
11	Ejerforhold		

## NOTER

1.	<b>FINANSIELLE INDTÆGTER</b>	2016/17 <u>t.kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
	Renter af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	14
	Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>14</u></b>
2.	<b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
	Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	1.493	4.066
	Renter af gæld til finansieringsinstitutter	0	3
	Renter af gæld til realkreditinstitutter	0	0
	Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>1.493</u></b>	<b><u>4.072</u></b>
3.	<b>UREALISERET GEVINST OG TAB</b>		
	Opskrivning ejendomme	0	0
	Nedskrivning ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	0	0
	Dagsværdiregulering af renteaftaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regulering finansielle gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Urealiseret gevinst og tab i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
4.	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
		Selskabs- skat <u>kr.</u>	Udskudt skat <u>kr.</u>
	Saldo 1.7	0	- 3.829
	Skat af årets resultat		191
	Sambeskatningsbidrag	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		<b><u>0</u></b>	<b><u>- 3.638</u></b>
			<b><u>191</u></b>

## NOTER

---

### 5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Projekt ejendomme t.kr.
Kostpris 1. juli	54.763
Tilgang	2.160
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>56.923</u>
Værdireguleringer 1. juli	21.077
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering på afgang	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>21.077</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>78.000</u></b>

### 6. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Saldo 1.1.	500	10.559	11.059
Årets resultat		- 675	- 675
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>500</u></b>	<b><u>9.884</u></b>	<b><u>10.384</u></b>

Selskabskapitalen er fordelt i 500 anparter à nom.1.000 kr.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

## NOTER

---

### 7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ingen.

### 8. EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Holberg Fenger koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2017 10 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i årets løb. Selskabet har ikke udbetalt ledelsesvederlag til direktion og bestyrelse.

### 10. NÆRTSTÅENDE PARTER

#### Bestemmende indflydelse

#### Grundlag

Flemming Holberg Fenger

Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Holberg Fenger Holding A/S

Moderselskab

Holberg Fenger Administration A/S

Moderselskab

Holberg Fenger Invest A/S

Tilknyttet selskab

#### Transaktioner

Der har i indværende år ikke været transaktioner med nærtstående parter udover forrentning af mellemregninger, som er sket på markedsvilkår.

### 11. EJERFORHOLD

Selskabskapitalen ejes af:

Holberg Fenger Administration A/S