

# Guldborgsundcentret A/S

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

**CVR-nummer 40 54 62 78**

## Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2019**

---

Kasper Meedom Westberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Guldborgsundcentret A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelsen</b>	Steen Hundevad Knudsen Kasper Meedom Westberg Bente Overgaard
<b>Direktion</b>	Thomas Kofoed Hansen Flemming Holberg Fenger
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør  Bagsværd Hovedgade 141, 2. sal 2880 Bagsværd
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Holberg Fenger Invest A/S har pr. 1. juli 2018 udspaltet og samlet de 3 matrikler i Guldborgsundcentret i et separat selskab Guldborgsundcentret A/S. Guldborgsundcentret er over de sidste 18 år udviklet ved med 5 udbygninger af centret, ca. hver 3 år, senest i 2018/2019 med 4 nye butikker. Selskabet arbejder p.t. på en færdiggørelse af centeret med nedrivning af 2 lejemål, og efterfølgende opførelse af ca. 5.000 m<sup>2</sup> nye butikker. Dette kræver at Guldborgsund Kommune vedtager en ny lokalplan for området som udlægger Guldborgsundcentret som aflastningscenter. Det forventes afklaret i løbet af 2020 om kommunen vedtager en ny lokalplan. Alt afhængig om fremskaffelse af lejere til den sidste udvidelse/færdiggørelse, forventes centret fuldt udbygget og indkørt i løbet af 2-5 år, hvorefter salgsværdien forventes væsentligt optimeret - idet der så klart er tale om Lolland Falsters førende indkøbssted.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår og der har derfor ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Virksomhedens videnressourcer

Selskabet indgår i Holberg Fenger koncernen. Koncernens væsentligste aktivitet, udvikling af særlig specialiserede byggeprojekter/byggerier, kræver indsigt i såvel by- som projektudvikling, kendskab til kædekoncepter, detaljerede projektbeskrivelser for de enkelte lejere, matrikulære forhold, byggesagsforløb, entreprenøromkostninger, projekteringsopfølgning, finansiering, udlejning og projektsalg samt kendskab til byggeentreprenører/byggepriser. De individuelle løsninger er præget af en kompleksitet, hvor den fornødne viden spiller en afgørende rolle. Koncernen har over 40 år gennemført byggerier for kunder og til egen udvikling for 1,5 mia. kr. og herved opbygget en viden og erfaring, der som regel medfører væsentlige forøgelse af de enkelte ejendoms værdier – med deraf følgende fortjeneste. Kravene til udvikling af detailhandels/myndigheds/lejerkrav til byggeprojekter er under fortsat kraftig forandring – hvilket ledelsen er opmærksom på – og følger op på ved at tilknytte rådgivere med den supplerende erfaring. Herudover har koncernen en udpræget viden om optimering af udlejning af erhvervslokaler, med deraf følgende værdiforøgelse. Koncernen administrerer selv byggeprojekter samt evt. efterfølgende udlejning. Koncernen beskæftiger 5 medarbejdere.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Guldborgsundcentret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 11. september 2019

### Direktion

Thomas Kofoed Hansen

Flemming Holberg Fenger

### Bestyrelsen

Steen Hundevad Knudsen

Kasper Meedom Westberg

Bente Overgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Guldborgsundcentret A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Guldborgsundcentret A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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 11. september 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

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

Peter K. Gøbel  
statsautoriseret revisor  
mne9319

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Guldborgsundcentret A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Guldborgsundcentret A/S indgår i koncernregnskabet for Holberg Fenger Holding A/S.

### 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.

### 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.

#### Direkte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.



## Regnskabspraksis

### 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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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".

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Holberg Fenger Holding A/S fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### 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 vauarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### 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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Holberg Fenger Holding A/S. Selskabsskat 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning	18.173
Direkte omkostninger	-897
Andre eksterne omkostninger	-71
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.205</b>
1 Finansielle indtægter	230
2 Finansielle omkostninger	-3.647
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>13.788</b>
4 Urealiserede gevinster og tab	11.264
<b>Resultat før skat</b>	<b>25.052</b>
3 Skat af årets resultat	-7.718
<b>Årets resultat</b>	<b>17.334</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	17.334
<b>Disponeret</b>	<b>17.334</b>

## Balance 30. juni

## Aktiver

Note	2019 t.kr.
Investeringsejendomme	274.000
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>274.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>274.000</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	76
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.913
Andre tilgodehavender	1.130
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.119</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>24.119</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>298.119</b>

## Balance 30. juni

## Passiver

Note		2019 t.kr.
	Selskabskapital	400
	Overført resultat	96.185
	Foreslået udbytte	0
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>96.585</b>
	Hensættelser til udskudt skat	33.850
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>33.850</b>
<b>6</b>	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	156.289
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	3.608
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>159.897</b>
<b>6</b>	Næste års afdrag til kreditinstitutter	6.293
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.164
	Skyldig selskabsskat	4
	Anden gæld	326
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>7.787</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>167.684</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>298.119</b>
<b>7</b>	Personaleomkostninger	
<b>8</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
<b>9</b>	Eventualforpligtelser	

## Noter til årsregnskabet

	2018/19 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	230
	<b>230</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	3.647
	<b>3.647</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat af årets resultat	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	7.718
	<b>7.718</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Anskaffelsessum 1. juli	232.111
Årets tilgang	30.625
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. juni	<u>262.736</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets opskrivninger	11.264
Årets nedskrivninger	0
Værdiregulering vedr. afgang	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>11.264</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>274.000</u></b>
<b>Af den regnskabsmæssigværdi andrager opskrivningen</b>	<b>4%</b>
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018</b>	<b><u>182.200</u></b>
<b>Den offentlige vurdering andrager af værdien</b>	<b>66%</b>

De nyopførte ejendomme (tilgang jf. ovenfor) indgår ikke i den offentlige vurdering.



## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver, fortsat

	Investerings- ejendomme t.kr.
<b>Dagsværdi beregning</b>	
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	19.865
Resultat til beregning af dagsværdi	19.865
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,25
<b>Dagsværdi</b>	<b>274.000</b>

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%	-9.133
Afkastprocent formindskes med 0,25%	9.786

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 ca. 70 % af butiksarealet i Guldborgsundcenteret.

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.
Egenkapital 1. juli	400	78.851	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	17.334	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>400</b>	<b>96.185</b>	<b>0</b>

2019  
t.kr.

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	124.485
Forfald 1-5 år	31.804
Forfald inden 1 år	6.293
	<b>162.582</b>

### 7 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er deponeret pantebrev på t.kr. 174.386 med pant i ejendomme til bogført værdi t.kr. 274.000.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holberg Fenger Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

## Steen Hundevad Knudsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-116309660182  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2019 kl.: 11:09:45  
Underskrevet med NemID

## Bente Overgaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-992927968326  
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2019 kl.: 06:47:02  
Underskrevet med NemID

## Kasper Meedom Westberg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-243408135957  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2019 kl.: 09:54:04  
Underskrevet med NemID

## Kasper Meedom Westberg

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-243408135957  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2019 kl.: 09:54:04  
Underskrevet med NemID

## Flemming Holberg Fenger

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-845983165106  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2019 kl.: 09:42:20  
Underskrevet med NemID

## Thomas Kofoed Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-260428824745  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2019 kl.: 09:47:20  
Underskrevet med NemID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-125899020821  
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2019 kl.: 14:57:22  
Underskrevet med NemID

## Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2019 kl.: 10:26:48  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ac709418nwJU26964481