

Guldborgsundcentret A/S

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

CVR-nummer 40 54 62 78

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

Kasper Westberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|--|
| Selskabet | Guldborgsundcentret A/S Frode Jakobsens Plads 4, 2. 2720 Vanløse Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelsen | Steen Hundevad Knudsen Kasper Meedom Westberg Bente Overgaard |
| Direktion | Flemming Holberg Fenger |
| Revision | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør Bagsværd Hovedgade 141, 2. sal 2880 Bagsværd Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg |
| Regnskabsår | 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Virksomhedens vidensressourcer

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, 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 ejendommenes værdier – med deraf følgende fortjeneste.

Kravene til udvikling af bedre og anderledes byggeprojekter er under vedvarende forandring for detailhandelsvirksomheder, gennem myndighedskrav og lejerkrav – hvilket ledelsen er opmærksom på – og følger op på ved at tilknytte rådgivere med den supplerende erfaring.

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 30. november 2020

Direktion

Flemming Holberg Fenger

Bestyrelsen

Steen Hundevad Knudsen
formand

Kasper Meedom Westberg

Bente Overgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Guldborgsundcentret A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Guldborgsundcentret A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 30. november 2020
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

København, den 30. november 2020
Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Knud Højgaard Vej 9, 2860 Søborg
CVR nummer 32 89 54 68

Morten Stener
statsautoriseret revisor
mne32182

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Guldborgsundcentret A/S for 2019/20 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 posteringer 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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes 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 investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Regnskabspraxis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|------|--|------------------|------------------|
| | Nettoomsætning | 19.843 | 18.173 |
| | Ejendomsomkostninger | 1.725 | 897 |
| | Andre eksterne omkostninger | 665 | 71 |
| | Resultat af primær drift | 17.453 | 17.205 |
| 1 | Finansielle indtægter | 447 | 0 |
| 2 | Finansielle omkostninger | 5.768 | 3.647 |
| | Resultat før værdireguleringer | 12.132 | 13.558 |
| 4 | Værdiregulering af investeringsejendomme | 2.305 | 11.265 |
| | Resultat før skat | 14.437 | 24.823 |
| 3 | Skat af årets resultat | 3.287 | 7.718 |
| | Årets resultat | 11.150 | 17.105 |
| | Resultatdisponering: | | |
| | Overført til overført resultat | 11.150 | 17.105 |
| | Disponeret | 11.150 | 17.105 |

Balance 30. juni

Aktiver

| Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | |
|------|--|----------------|----------------|
| | | | |
| | Investeringsejendomme | 280.700 | 274.000 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | 280.700 | 274.000 |
| | Anlægsaktiver | 280.700 | 274.000 |
| | Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 76 | 76 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 24.718 | 22.913 |
| | Andre tilgodehavender | 275 | 1.130 |
| 5 | Tilgodehavende selskabsskat | 72 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 318 | 0 |
| | Tilgodehavender | 25.459 | 24.119 |
| | Likvide beholdninger | 3.754 | 0 |
| | Omsætningsaktiver | 29.213 | 24.119 |
| | Aktiver i alt | 309.913 | 298.119 |

Balance 30. juni

Passiver

| Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---|----------------|----------------|
| Selskabskapital | 400 | 400 |
| Overført resultat | 107.335 | 96.185 |
| 6 Egenkapital | 107.735 | 96.585 |
| Hensættelser til udskudt skat | 36.104 | 33.850 |
| Hensatte forpligtelser | 36.104 | 33.850 |
| 7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 149.630 | 156.289 |
| Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 3.706 | 3.608 |
| Langfristet gæld | 153.336 | 159.897 |
| 7 Næste års afdrag til kreditinstitutter | 7.458 | 6.293 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.142 | 1.164 |
| Skyldig selskabsskat | 1.108 | 4 |
| Anden gæld | 3.030 | 326 |
| Kortfristet gæld | 12.738 | 7.787 |
| Gæld i alt | 166.074 | 167.684 |
| Passiver i alt | 309.913 | 298.119 |
| 8 Personaleomkostninger | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2019/20 t.kr. | 2018/19 t.kr. |
|---|------------------|------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 439 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 8 | 0 |
| | 447 | 0 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 14 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 5.754 | 3.647 |
| | 5.768 | 3.647 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 1.108 | 0 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 2.255 | 7.718 |
| Skat vedrørende tidligere år | -76 | 0 |
| | 3.287 | 7.718 |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Investerings- ejendomme t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| Anskaffelsessum 1. juli | 262.736 | 232.111 |
| Årets tilgang | 4.395 | 30.625 |
| Anskaffelsessum 30. juni | 267.131 | 262.736 |
| Værdireguleringer 1. juli | 11.264 | 0 |
| Årets opskrivninger | 2.305 | 11.264 |
| Værdireguleringer 30. juni | 13.569 | 11.264 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 280.700 | 274.000 |
| Af den regnskabsmæssigværdi andrager opskrivningen | 5% | 4% |
| Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 | 182.200 | 182.200 |
| Den offentlige vurdering andrager af værdien | 65% | 66% |
| De nyopførte ejendomme (tilgang jf. ovenfor) indgår ikke i den offentlige vurdering. | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Investerings- ejendomme t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. |
| 4 Materielle anlægsaktiver, fortsat | | |
| Dagsværdi beregning | | |
| Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang | 19.615 | 19.865 |
| Resultat til beregning af dagsværdi | 19.615 | 19.865 |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,99 | 7,25 |
| Dagsværdi | 280.700 | 274.000 |

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% | -9.696 | -9.133 |
| Afkastprocent formindskes med 0,25% | 10.415 | 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.

5 Tilgodehavende selskabsskat

Den tilgodehavende selskabsskat omfatter regulering af sambeskatningsbidrag for tidligere år, jf. note 9 - eventualforpligtelser. Koncernen har en igangværende skatteretssag, om koncernen kan anses for næringskattepligtig af ejendomshandel. Pga. procesrisiko ved den anlagte retssag er den beregnede selskabsskat jf. Landsskatterettens afgørelse indregnet i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital t.kr. | Overført resultat t.kr. |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Egenkapital 1. juli | 400 | 96.185 |
| Årets resultat | 0 | 11.150 |
| Egenkapital 30. juni | 400 | 107.335 |

7 Kreditinstitutter i øvrigt

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--------------------|----------------|----------------|
| Forfald efter 5 år | 119.072 | 124.485 |
| Forfald 1-5 år | 30.558 | 31.804 |
| Forfald inden 1 år | 7.458 | 6.293 |
| | 157.088 | 162.582 |

8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 157.087 er sikret med pant i selskabets ejendomme til en bogført værdi på t.kr. 280.700.

Herudover er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 14.610 i selskabets ejendomme. Ejerpantebreve er ikke deponeret som sikkerhed.

Noter til årsregnskabet

10 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.

Holberg Fenger Holding A/S fører skatteretssag om hvorvidt koncernen kan anses som næringsdrivende med fast ejendom. Sagen er ført ved Landsskatteretten, der valgte ikke at følge Skatteankestyrelsens indstilling om næringsbeskatning, men i stedet for stadfæste Skattestyrelsens afgørelse.

Det er besluttet at indbringe afgørelsen for domstolene, idet det er ledelsens opfattelse, at afgørelsen er i strid med en omfattende retspraksis, ligesom det vurderes, at der er overordentlige gode muligheder for at få ændret Landsskatterettens afgørelse ved domstolene. Selskabet er dog bekendt med en betydelig procesrisiko, hvorfor selskabet i årsrapporten har indregnet den latente skatteforpligtelse, som om skatteretssagen tabes.

Hvis koncernen får medhold ved domstolene, vil det påvirke selskabets egenkapital positivt med ca. 96 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Hundevad Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-116309660182

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-30 18:30:04Z

NEM ID 

Bente Overgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-992927968326

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-11-30 20:09:07Z

NEM ID 

Kasper Meedom Westberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243408135957

IP: 31.31.xxx.xxx

2020-11-30 20:19:37Z

NEM ID 

Flemming Holberg Fenger

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-845983165106

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-12-01 09:34:40Z

NEM ID 

Niels Borum Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499581012

IP: 195.41.xxx.xxx

2020-12-01 09:40:39Z

NEM ID 

Morten Stener

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284376526359

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-12-01 09:42:47Z

NEM ID 

Kasper Meedom Westberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-243408135957

IP: 31.31.xxx.xxx

2020-12-01 10:30:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 70IBB-203K4-DBGYQ-D1VLO-Y5ETE-D57PJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>