

# Flemming Holberg Fenger Holding ApS

Hjemstedsadresse: Frode Jakobsens Plads 4, 5., 2720 Vanløse

**CVR-nummer 42 93 78 86**

## Årsrapport 2022/23

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2024**

---

Flemming Holberg Fenger  
dirigent

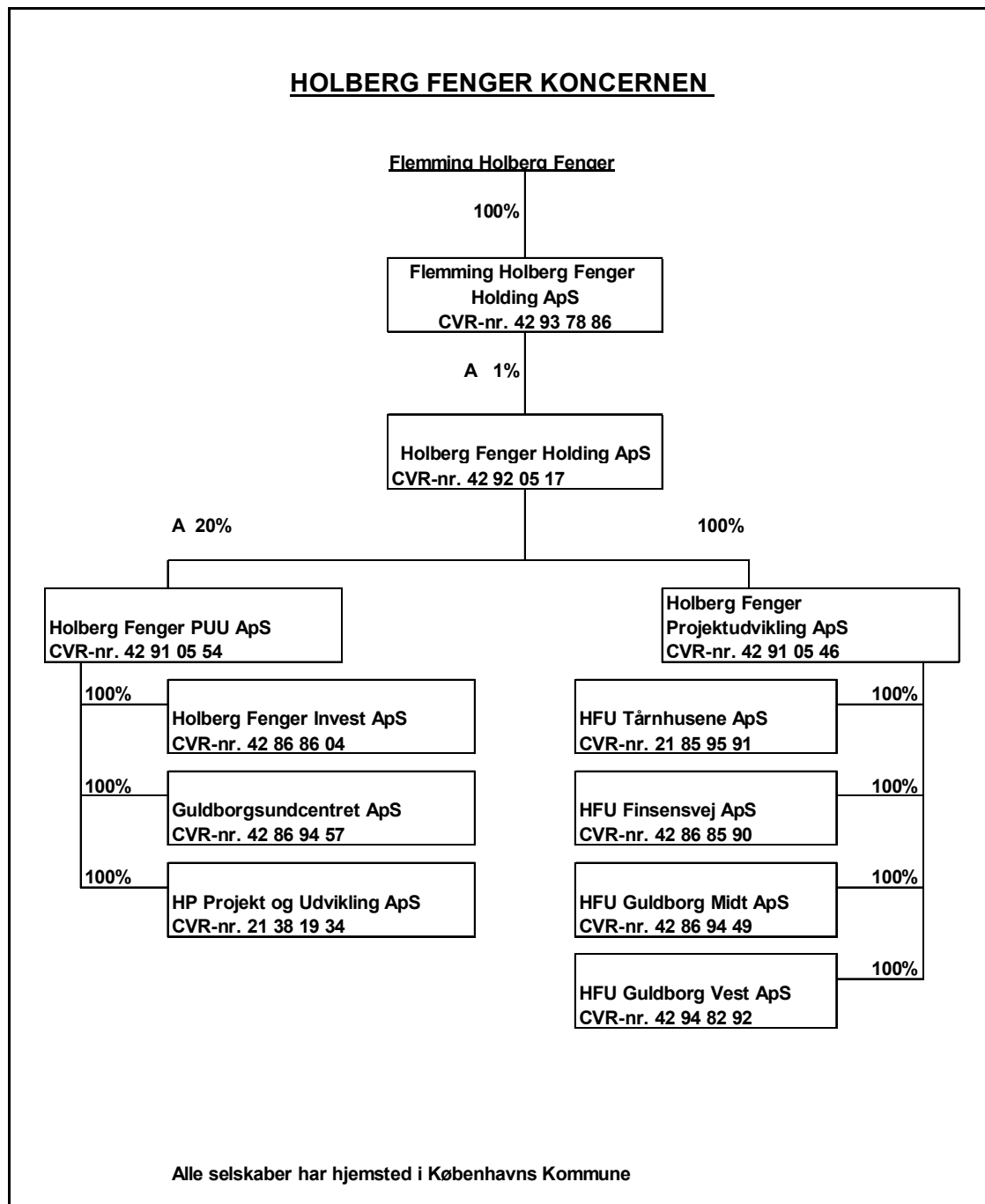
## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Koncerndiagram	2
Koncern hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Regnskabspraksis	10
<b>Flemming Holberg Fanger Holding ApS</b>	
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20
<b>Flemming Holberg Fanger Holding ApS - koncern</b>	
Koncernresultatopgørelse	23
Koncernbalance	24
Koncernegenkapitalopgørelse	26
Koncernpengestrømsopgørelse	27
Noter til koncernregnskabet	28

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Flemming Holberg Fenger Holding ApS Frode Jakobsens Plads 4, 5. 2720 Vanløse  Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Flemming Holberg Fenger
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	23. december 2021
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Koncerndiagram for Holberg Fenger koncernen



## Koncern hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2022/23	2021/22
Nettoomsætning	85.826	47.368
Resultat af primær drift	68.925	38.987
Finansielle poster, netto	6.987	-8.953
Resultat før skat	34.312	66.966
<b>Årets resultat</b>	<b>26.422</b>	<b>50.970</b>
Anlægsaktiver	1.226.098	1.253.856
Omsætningsaktiver	71.157	53.350
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.297.255</b>	<b>1.307.206</b>
Selskabskapital	40	40
<b>Egenkapital</b>	<b>377.159</b>	<b>354.737</b>
Hensættelser	162.491	166.582
Langfristet gæld	688.111	738.622
Kortfristet gæld	69.494	47.266
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.297.255</b>	<b>1.307.206</b>
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	81.648	
- investeringsaktivitet	-13.910	
heraf investering i materielle	-13.910	
- finansieringsaktivitet	-55.612	
Årets forskydning i likvider	12.126	
<b>Nøgletal i %</b>		
Afkastningsgrad	5,3	
Likviditetsgrad	102,4	
Soliditetsgrad	29,1	
Forrentning af egenkapitalen	7,2	

### 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

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at være holdingselskab for Holberg Fenger koncernen.

Selskabets ejerandel af datterselskabet udgør 1%, men selskabet har bestemmende indflydelse på hele koncernen, hvorfor selskabets ledelse har udarbejdet koncernregnskab.

Koncernens væsentligste aktiviteter har været at erhvervs fast ejendom, projektudvikling, byggeri, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens aktiver er vurderet til dagsværdi, og vurderet med baggrund i et stigende rentemarked.

### Usædvanlige forhold

Med baggrund i ovenstående er det ledelsens vurdering, at der ikke er usædvanlige forhold som har påvirket regnskabet, eller mulige fremtidige forhold relateret til koncernen.

### Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Koncernen har i regnskabsåret arbejdet videre med optimering af udviklingsprojekter og drift. Driftsomkostninger er steget marginalt. Koncernen har fortsat arbejdet målrettet med at få en agil organisation med hurtige beslutningsprocesser, som sikrer god kundeservice, solide resultater i udviklingsprojekter samt hurtig eksekvering af forretningsstrategien.

Af den samlede realkreditbelåning er 76% af alle realkreditlån 20-årige fastforrentede lån i Nykredit. Koncernen har valgt langsigtede fastforrentede realkreditlån 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. 30.06.2023 t.kr. 56.877.

Koncernen har i regnskabsåret indfriet realkreditlån for t.kr. 7.556, samt omlagt lån for t.kr. 109.775 med dertilhørende kursgevinster.

Koncernregnskabet for 2022/23 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr. 75.912 (2021/22: t.kr. 30.034) og årets resultat før skat udgør t.kr. 34.312 (2021/22: t.kr. 66.966). Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 377.159 (2021/22: t.kr. 354.737), svarende til en soliditetsgrad på 29,3% (2021/22: 27,1%).

### Ejendomme

Koncernen udvikler velbeliggende og synlige ejendomme – med den målsætning at sikre gode og solide lejere og for herved at skabe grundlag for salg med bedst mulig gevinst.

## Ledelsesberetning

### Ejendomme – fortsat

Koncernens ejendomme behandles regnskabsmæssigt som investeringsejendomme grundet projektudvikling. Efter værdiregulering til dagsværdi er det gennemsnitlige vægtede afkast på ejendommene 6,9% (2021/22: 6,7%). Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.116.906 pr. 30.06.2023.

Koncernen erhvervede i 2023 et grundareal på ca. 30.000 m<sup>2</sup>, som er under byggemodning. Investeringen andrager t.kr.13.910, som er finansieret ved egen likviditet. På grundarealet planlægges opførelse af et udviklingsprojekt omfattende ca. 16.000 m<sup>2</sup> butikker, servicearealer og en restaurant.

Koncernen forventer i de kommende 2-3 regnskabsår at investere ca. 110 mio.kr. i udvikling og opførelse af projektejendomme med henblik på salg som investeringsejendomme. Ledelsen i selskabet forestår i al væsentlighed projektudvikling, som projektleder, samt entrepriserforhandling med fagentreprenører, principielt som hovedentreprenør, samt tillige med projektopfølgning, udlejning og indkøring af projektet samt aflevering til fremtidige investorer. Det forventes at ovennævnte vil medføre en væsentlig forøgelse af salgsværdien af byggerierne, når de er færdigudviklet og i drift.

### Skattesag

Holberg Fenger koncernens skattesag som var anlagt i Østre Landsret, blev i juni 2023 underkendt. Koncernen har valgt at anke sagen til Højesteret for en prøvelse af fradragsretten for renteudgifter og tab på indgåede renteswaps. Skattesagen omfatter indkomstårene 2011-2017. Skattesagen fortsætter for domstolene.

Skatten er betalt.

### Virksomhedens forventede udvikling

Forventningerne til det kommende regnskabsår er en omsætning og et resultat før skat og dagsværdireguleringer på niveau med 2022/23.

Selskabets ledelse planlægger over de kommende år nye byggerier og udbygninger af selskabets projektejendomme, herunder anvendelse af yderligere byggeretter, om/nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe merværdi og salgsværdi af selskabets ejendomme.

### Virksomhedens vidensressourcer

Koncernens væsentligste aktivitet, udvikling af særlig specialiserede byggeprojekter/byggerier, kræver indsigt i såvel by- som projektudvikling, kendskab til kædekoncepter, detaljerede projektbeskrivelser for de enkelte lejere, matrikulære forhold, byggesagsforløb, projekteringsopfølgning, finansiering, udlejning og projektsalg samt kendskab til byggeentreprenører/byggepriser.

Individuelle løsninger er præget af en kompleksitet, hvor viden om byggeprocessens delelementer spiller en afgørende rolle. Koncernen har i mere end 35 år gennemført byggerier for kunder og/eller egen udvikling for 1,5 mia. kr. og har gennem årene opbygget en væsentlig know-how, hvilket medfører forøgelser af ejendommens værdier.

Krav 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.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens vidensressourcer - fortsat

Disse krav til udvikling har og vil påvirke metoder til at optimere drift af ejendomme og fordrer tæt samarbejde med partnere og leverandører, gensidig loyalitet mv.

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

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 7 medarbejdere.

### Påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger

I forbindelse med selskabets projektering, nybyggeri samt renoveringsarbejder tages der højde for gældende miljømæssige regler og der søges endvidere løbende løsninger der reducerer påvirkningerne af det eksterne miljø. Herudover er der ikke iværksat særlige foranstaltninger.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Ingen

### Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen vurderer ikke, at koncernen er disponeret overfor særlige driftsmæssige eller finansielle risici.

Da 76 % af alle lån er fastforrentede 20-årige obligationslån eller kontantlån er renterisikoen begrænset. Der er ikke indgået renteswaps eller lignende finansielle kontrakter.

En eventuel ændring 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.

### Forventninger til fremtidig støtte og sponsorater.

Koncernen har i regnskabsåret, fortsat aftaler om støtte til bl.a. Hjerneskadeforeningen og Børnecancer fonden med ca. 145.000 kr. støtten er primært med det formål, at støtte borgere efter svær sygdom.

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 tilskudsgiver til foreninger, og personer som yder en ekstraordinær indsats. Den samlede støtte udgjorde i regnskabsåret ca. kr. 215.000



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Flemming Holberg Fenger Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 15. december 2023

### Direktion

Flemming Holberg Fenger

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Flemming Holberg Fenger Holding ApS:

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Flemming Holberg Fenger Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 koncernregnskabet og 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 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 og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 15. december 2023

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

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Flemming Holberg Fenger Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og koncernresultatopgørelsen med tilhørende noter omfatter perioden 23. december 2021 – 30. juni 2022. I forbindelse med at koncernregnskabet for 2022/23 er omfattet af reglerne efter klasse C-virksomheder, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for perioden 2021/22, årsregnskabslovens § 78 stk. 7 om lempelser ved ændring af regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

### Konsolideringspraksis

Regnskabet for koncernen omfatter modervirksomheden Flemming Holberg Fenger Holding ApS og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres medtages ved vurderingen af om bestemmende indflydelse foreligger. De konsoliderede virksomheders regnskaber udarbejdes efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i modervirksomheden. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber de konsoliderede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold. Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer, tab, ejerandele, udbytter og mellemværender elimineres. Kapitalandele i konsoliderede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af den konsoliderede virksomheds dagsværdi af aktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## Regnskabspraksis

### Konsolideringspraksis (fortsat)

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse, anses som kapitalinteresser. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Kapitalinteresser indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

### 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.

#### 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. Endvidere består andre driftsindtægter af løntilskud og godtgørelser mv. modtaget fra det offentlige.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle (og finansielle) leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån mv.

## Regnskabspraxis

### 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 ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedstatistikker, gennemførte handler ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendoms-type (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

### Materielle anlægsaktiver

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%
---	----------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### 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 anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede 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 anskaffelsværdien 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.

## Regnskabspraksis

### 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.

### 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 lånoptagelse 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 lånoptagelsestidspunktet 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 anpartshaverne.

Likvide består af posterne Likvide beholdninger.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
		6 mdr.
Andre eksterne omkostninger	31.250	43.750
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-31.250</b>	<b>-43.750</b>
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	160.902	189.450
2 Finansielle omkostninger	1.094	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>128.558</b>	<b>145.700</b>
3 Skat af årets resultat	-7.128	-9.636
<b>Årets resultat</b>	<b>135.686</b>	<b>155.336</b>

## Balance 30. juni

## Aktiver

Note	2023	2022
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.188.457	3.027.555
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.188.457</b>	<b>3.027.555</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.188.457</b>	<b>3.027.555</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.636	0
Kortfristet tilgodehavende skat	7.128	9.636
<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.764</b>	<b>9.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>16.764</b>	<b>9.636</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.205.221</b>	<b>3.037.191</b>

## Balance 30. juni

## Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	350.352	189.450
Overført resultat	2.738.775	2.763.991
<b>Egenkapital</b>	<b>3.129.127</b>	<b>2.993.441</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.844	0
Anden gæld	31.250	43.750
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>76.094</b>	<b>43.750</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>76.094</b>	<b>43.750</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.205.221</b>	<b>3.037.191</b>

- 1 Personaleomkostninger
- 4 Resultatdisponering
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Nærtstående parter og ejerforhold

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 23. december 2021	40.000	0	2.798.105	2.838.105
Årets resultat	0	189.450	-34.114	155.336
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>189.450</b>	<b>2.763.991</b>	<b>2.993.441</b>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	189.450	2.763.991	2.993.441
Årets resultat	0	160.902	-25.216	135.686
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>350.352</b>	<b>2.738.775</b>	<b>3.129.127</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
		6 mdr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.094	0
	<b>1.094</b>	<b>0</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-7.128	-9.636
	<b>-7.128</b>	<b>-9.636</b>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	160.902	189.450
Overført til overført resultat	-25.216	-34.114
<b>Disponeret</b>	<b>135.686</b>	<b>155.336</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. juli	2.838.105	2.838.105
Anskaffelsessum 30. juni	2.838.105	2.838.105
Værdireguleringer 1. juli	189.450	0
Årets resultat	160.902	189.450
Værdireguleringer 30. juni	350.352	189.450
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>3.188.457</b>	<b>3.027.555</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Holberg Fenger-koncernen har afgivet solidarisk kaution for samtlige lån hos realkreditinstitutter indenfor koncernen. Den samlede restgæld udgør t.kr. 459.425.

### 7 Eventualforpligtelser

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

## Noter til årsregnskabet

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

#### Grundlag

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

Hovedanpartshaver

#### Øvrige nærtstående parter

Ingen

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter.

#### 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	2022/23	2021/22
		6 mdr.
Nettoomsætning	85.825.930	47.368.185
Andre driftsindtægter	77.060	107.341
Ejendomsomkostninger	6.477.207	3.686.151
Andre eksterne omkostninger	4.821.099	2.503.948
<b>Bruttoresultat</b>	<b>74.604.684</b>	<b>41.285.427</b>
1 Personaleomkostninger	5.612.093	2.264.799
6 Afskrivninger	67.540	33.770
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>68.925.051</b>	<b>38.986.858</b>
2 Finansielle indtægter	24.957.368	268.751
Finansielle omkostninger	17.969.944	9.221.301
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>75.912.475</b>	<b>30.034.308</b>
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	-41.600.534	36.931.500
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.311.941</b>	<b>66.965.808</b>
3 Skat af årets resultat	7.889.981	15.995.472
<b>Årets resultat</b>	<b>26.421.960</b>	<b>50.970.336</b>

## Koncernbalance 30. juni

### Aktiver

Note	2023	2022	
5	Investeringsejendomme	1.116.906.384	1.151.897.000
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	864.978	932.518
7	Materielle anlægsaktiver under udførelse	108.326.516	101.026.932
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.226.097.878</b>	<b>1.253.856.450</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.226.097.878</b>	<b>1.253.856.450</b>
	Tilgodehavender fra salg	5.019.340	3.090.976
	Andre tilgodehavender	9.175.233	4.435.529
	Periodeafgrænsningsposter	84.762	1.071.430
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>14.279.335</b>	<b>8.597.935</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.877.479</b>	<b>44.751.688</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>71.156.814</b>	<b>53.349.623</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.297.254.692</b>	<b>1.307.206.073</b>

## Koncernbalance 30. juni

### Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.089.127	2.953.441
Minoritetsinteresser	374.029.894	351.743.620
<b>Egenkapital</b>	<b>377.159.021</b>	<b>354.737.061</b>
8 Hensættelser til udskudt skat	162.490.892	166.581.643
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>162.490.892</b>	<b>166.581.643</b>
9 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	433.239.188	484.861.579
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	25.367.968	23.759.961
10 Anden langfristet gæld	229.503.437	230.000.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>688.110.593</b>	<b>738.621.540</b>
9 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	24.025.870	26.855.276
Kreditinstitutter i øvrigt	1.727.887	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	159.929	882.748
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.789.820	1.782.449
Skyldig selskabsskat	16.661.107	2.603.005
Anden gæld	22.129.573	15.142.351
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>69.494.186</b>	<b>47.265.829</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>757.604.779</b>	<b>785.887.369</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.297.254.692</b>	<b>1.307.206.073</b>
4 Resultatdisponering		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		
14 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Koncernegenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital					
23. december 2021	40.000	2.798.105	2.838.105	300.928.620	303.766.725
Årets resultat	0	155.336	155.336	50.815.000	50.970.336
<b>Egenkapital</b>					
<b>30. juni 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>2.953.441</b>	<b>2.993.441</b>	<b>351.743.620</b>	<b>354.737.061</b>
Egenkapital					
1. juli 2022	40.000	2.953.441	2.993.441	351.743.620	354.737.061
Udbetalt udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	135.686	135.686	26.286.274	26.421.960
<b>Egenkapital</b>					
<b>30. juni 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>3.089.127</b>	<b>3.129.127</b>	<b>374.029.894</b>	<b>377.159.021</b>

## Koncernpengestrømsopgørelse

	2022/23
Årets resultat	26.421.960
Afskrivninger mv.	67.540
Værdiregulering ejendomme	41.600.534
Forskydning i tilgodehavender	-5.681.400
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	9.271.774
Skat af årets resultat	7.889.981
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>79.570.389</b>
Betalt/modtaget selskabsskat	2.077.370
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>81.647.759</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.909.502
Salg af materielle anlægsaktiver	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-13.909.502</b>
Betalt udbytte	-4.000.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-54.451.797
Tilbagebetaling af anden langfristet gæld	-496.563
Forskydning i deposita	1.608.007
Forskydning i kortfristet bankgæld	1.727.887
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-55.612.466</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>12.125.791</b>
Likvider 1. juli	44.751.688
<b>Likvider 30. juni</b>	<b>56.877.479</b>

## Noter til koncernregnskabet

	2022/23	2021/22
		6 mdr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.441.040	2.205.085
Pensioner	112.356	40.720
Andre omkostninger til social sikring	58.697	18.994
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>5.612.093</b>	<b>2.264.799</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
Med henvisning til Årsregnskabslovens §98 b er oplysning om direktionens vederlag ikke oplyst.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Af de finansielle indtægter vedrører t.kr. 24.600 kursgevinster ved låneomlægninger.		
<b>3 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	11.649.660	950.275
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-4.090.751	13.778.885
Skat vedrørende tidligere år	331.072	1.266.312
	<b>7.889.981</b>	<b>15.995.472</b>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat	26.421.960	50.970.336
<b>Disponeret</b>	<b>26.421.960</b>	<b>50.970.336</b>

## Noter til koncernregnskabet

	2023	2022
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. juli	1.116.319.510	1.113.948.469
Årets tilgang	6.609.918	2.371.041
<b>Anskaffelsessum 30. juni</b>	<b>1.122.929.428</b>	<b>1.116.319.510</b>
Værdireguleringer 1. juli	35.577.490	-1.354.010
Årets opskrivninger	2.427.384	39.348.996
Årets nedskrivninger	-44.027.918	-2.417.496
<b>Værdireguleringer 30. juni</b>	<b>-6.023.044</b>	<b>35.577.490</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>1.116.906.384</b>	<b>1.151.897.000</b>
<b>Dagsværdi beregning</b>		
Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	76.921.384	77.481.300
Resultat til beregning af dagsværdi	76.921.384	77.481.300
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,9	6,7
Beregnet dagsværdi	<b>1.111.906.384</b>	<b>1.151.897.000</b>
Byggeretter	5.000.000	0
<b>Dagsværdi</b>	<b>1.116.906.384</b>	<b>1.151.897.000</b>

## Noter til koncernregnskabet

	2023	2022
--	------	------

### 5 Investeringsejendomme, fortsat

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%	-43.780.363	-41.278.294
Afkastprocent formindskes med 0,25%	36.688.320	44.465.114

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.

#### Selskabet ejer ejendomme i følgende områder:

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

2023

2022

### 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum 1. juli	985.221	647.518
Årets tilgang	0	337.703
<b>Anskaffelsessum 30. juni</b>	<b>985.221</b>	<b>985.221</b>
Afskrivninger 1. juli	52.703	18.933
Årets afskrivninger	67.540	33.770
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>120.243</b>	<b>52.703</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>864.978</b>	<b>932.518</b>



## Noter til koncernregnskabet

	2023	2022
<b>7 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	101.026.932	93.579.460
Årets tilgang	7.299.584	7.447.472
<b>Anskaffelsessum 30. juni</b>	<b>108.326.516</b>	<b>101.026.932</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>108.326.516</b>	<b>101.026.932</b>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. juli	166.581.643	152.802.758
Regulering af årets hensættelse	-4.090.751	13.778.885
<b>Udskudt skat 30. juni</b>	<b>162.490.892</b>	<b>166.581.643</b>
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	162.749.322	166.687.543
Tilgodehavender	-198.000	-44.000
Gæld	-60.430	-61.900
	<b>162.490.892</b>	<b>166.581.643</b>
<b>9 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	333.783.679	375.841.883
Forfald 1-5 år	99.455.509	109.019.696
Forfald inden 1 år	24.025.870	26.855.276
	<b>457.265.058</b>	<b>511.716.855</b>
<b>10 Anden langfristet gæld</b>		
Forfald efter 5 år	209.503.437	206.000.000
Forfald 1-5 år	20.000.000	24.000.000
Forfald inden 1 år	0	0
	<b>229.503.437</b>	<b>230.000.000</b>

## Noter til koncernregnskabet

### 11 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiseret netto regulering indregnet i resultatopgørelse
Investeringsejendomme, erhverv/beboelse	1.116.906.384	-41.600.534

De centrale forudsætninger for dagsværdi er beskrevet i note 5.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 457.265 er sikret med pant i selskabernes investeringsejendomme til en bogført værdi t.kr. 1.113.216. Herudover er tinglyst ejerpantebreve og skadesløsbreve i koncernens ejendomme, der ikke er deponeret som sikkerhed for gældsforpligtelser.

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.690 er ikke pantsat.

### 13 Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

## Noter til koncernregnskabet

### 14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Direktør Flemming Holberg Fenger, Mosehøjvej 7 B, 2920 Charlottenlund.	Hovedanpartshaver

#### Øvrige nærtstående parter

Ingen	Ingen
-------	-------

#### Transaktioner med nærtstående parter:

Koncernen har på markedsvilkår lejet to ejendomme af selskabets hovedanpartshaver for t.kr. 892. Herudover har selskabets direktør ydet konsulentassistance for t.kr. 240.

#### 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 H. Fenger

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Holberg Fenger

Direktør

ID: 7696201b-aaad-4d9f-9846-a13fff0e1b5a

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2024 kl.: 12:14:29

Underskrevet med MitID



## flemming H. Fenger

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Holberg Fenger

Dirigent

ID: 7696201b-aaad-4d9f-9846-a13fff0e1b5a

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2024 kl.: 12:14:29

Underskrevet med MitID



## niels Borum Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Borum Madsen

Revisor

ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2024 kl.: 13:11:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9cd24cdUxYyP251471932

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).