

Holberg Fenger Invest ApS

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

CVR-nummer 42 86 86 04

Årsrapport 2020/21

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2021

Flemming Holberg Fenger
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Selskabsoplysninger

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

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

Holberg Fenger Invest A/S har med tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2020 udspaltet ejendommene i 6 selskaber. Holberg Fenger Invest ApS ejer ultimo regnskabsåret 13 ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsåret arbejdet med optimering af driften. Udlejnings procenten er fastholdt. Ejendommens driftsomkostninger er steget marginalt. Kapacitetsomkostningerne er steget væsentligt, hovedsagelig grundet gennemførelse af retssager og forhold i koncernen i perioden 2012-2015. Selskabet har målrettet arbejdet for at få en agil organisation med hurtige beslutningsprocesser, der sørger for eksekvering af investeringsstrategien.

Realkreditlånene er 20- eller 30-årige fastforrentede lån i Nykredit. Selskabet har valgt langsigtete lån for at have mindst mulig renterisiko, samt for at sikre at der er lange fastforrentede lån i ejendommene ved salg, hvilket reducerer kursrisiko og købers kontante investering. Selskabet har ingen bankgæld. Selskabets kontante bankindestående udgjorde pr. 30.06.2021 t.kr. 61.858.

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

Årsregnskabet for 2020/21 udviser et resultat før dagsværdireguleringer på t.kr 31.201 og inkl. dagsværdireguleringer, selskabsskat og ændring i udskudt udgør resultatet t.kr. 25.079. Egenkapitalen ultimo udgør t.kr. 321.441, svarende til en soliditetsgrad på 37,9%.

Ejendomme

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

Selskabets ejendomme behandles regnskabsmæssigt som investeringsejendomme. Efter værdiregulering til dagsværdi er det gennemsnitlige vægtede afkast på ejendommene 6,0%. Værdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 674.650 pr. 30.06.2021.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom.

Ledelsesberetning

Skattesag

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

Såfremt koncernen får 100 % medhold, vil det påvirke koncernens egenkapital positivt med ca. 57 mio. kr.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

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

Selskabets ledelse planlægger over de kommende år yderligere optimering af selskabets interne forretningsgange samt færdiggørelse af renoveringer og slutbygning af selskabets ejendomme, herunder evt. opnåelse af yderligere byggetilladelse, om-nybygning, lejerrokader, med det formål at skabe merværdi og salgsværdi af selskabets ejendomme.

Virksomhedens vidensressourcer

Selskabets 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 ekspertise og erfaring.

Herudover har selskabet en omfattende know-how om optimering af udlejning af erhvervslokaler, som er værdiskabende for selskabet. Selskabet administrerer selv byggeprojekter samt evt. efterfølgende udlejning. Selskabet beskæftiger 7 medarbejdere.

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

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

Da stort set alle lån er fastforrentede 20- og 30-årige obligationslån er der ingen særlig rente og kursrisici. Der er ikke indgået renteswaps eller lignende finansielle kontrakter.

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

Ledelsesberetning

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

Særlige risici – ved køb og salg og indgåelse af entrepriseaftaler, rådgiveraftaler og ved udførelse af byggerier.

I forbindelse med erhvervelse af grunde og udviklingsejendomme for nybyggerier, om- og tilbygninger, foretages der grundige geotekniske og miljømæssige undersøgelser, herunder undersøgelser for Radon.

Efter individuel vurdering udføres en del af byggesagerne som fagentrepriser, hvor selskabet er totalentreprenør og på det enkelte projekt. Dette medfører en vis forøget risiko, som ledelsen naturligvis søger at sikre sig mod ved at anvende anerkendte rådgivere og entreprenører. Ligeledes sikrer ledelsen sig ved salg, at sælgeres risiko afdækkes i størst muligt omfang

Covid-19 situationen

Den globale Corona krise med nedlukning har ikke indtil 30.06.2021 påvirket selskabets aktiviteter i væsentligt omfang. I forbindelse med lejebetalinger i regnskabsåret, ønskede nogle af selskabets lejere hel/eller delvis udsættelse og/eller delvis nedsættelse med betalingerne. Dette blev delvist imødekommet. I tilgift til udbruddet blev erhvervslejerne tilbudt en gratis reklamekampagne i dag/ugeblade/lokalradio, i samarbejde med lokale medier, for på den måde at støtte og give optimisme i den for detailhandelen svære periode. Få lejere har pr. 30.06.2021 opsagt deres lejemål og 3 mindre lejere er gået konkurs i regnskabsåret.

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

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

Forventninger til fremtidig støtte og sponsorater.

Holberg Fenger Invest ApS har i regnskabsåret indgået aftaler om støtte til bl.a. Hjerneskadeforeningen og Børnecancer fonden med ca. 385.000 kr. med det formål at støtte/yde legater til unge eller familier, til at komme igennem en hård hverdag, f.eks. med en ferie, mulighed for at opstarte en hobby som maling, foto, ridning, fiskeri og lignende.

Ligeledes har Holberg Fenger Invest ApS samt koncernforbundne selskaber ønsket at støtte op om det lokale liv i de lokalområder hvor selskabet er aktiv, det gælder f.eks. som sponsor/eller tilskud til foreninger, personer som yder en ekstraordinær indsats og til etablering af lokal kunst. Den samlede støtte udgjorde i regnskabsåret ca. kr. 340.000.

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

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Ingen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. december 2021

Direktion

Flemming Holberg Fenger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holberg Fenger Invest ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holberg Fenger Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Helsingør, den 1. december 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør
CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

København, den 1. december 2021

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab

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

Morten Stener
statsautoriseret revisor
mne32182

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Holberg Fenger Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Holberg Fenger Invest ApS indgår i koncernregnskabet for Holberg Fenger Holding ApS.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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 gæld samt amortisering af realkreditlån.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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 driftsaftak for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsaftak beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrasket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

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

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Tilgodehavende

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Holberg Fenger Holding ApS. 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 nettorealisation sværdi.

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		2020/21 t.kr.
	Bruttofortjeneste	40.340
1	Personaleomkostninger	-4.768
	Afskrivninger	-19
	Resultat af primær drift	35.553
2	Finansielle indtægter	3.017
3	Finansielle omkostninger	-7.369
	Resultat før værdireguleringer	31.201
	Værdiregulering af investeringsejendomme	5.586
	Resultat før skat	36.787
4	Skat af årets resultat	-11.708
	Årets resultat	25.079
	Resultatdisponering:	
	Overført til overført resultat	25.079
	Disponeret	25.079

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2021 t.kr.
5	Investeringsejendomme	674.650
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	629
	Materielle anlægsaktiver	675.279
	Anlægsaktiver	675.279
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	522
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.430
	Andre tilgodehavender	2.454
	Periodeafgrænsningsposter	394
	Tilgodehavender	64.800
	Likvide beholdninger	61.858
	Omsætningsaktiver	126.658
	Aktiver i alt	801.937

Balance 30. juni

Passiver

Note		2021 t.kr.
	Selskabskapital	40
	Overført resultat	315.743
	Egenkapital	315.783
7	Hensættelser til udskudt skat	89.445
	Hensatte forpligtelser	89.445
8	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	285.732
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	15.208
	Langfristet gæld	300.940
8	Kreditinstitutter i øvrigt	14.719
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	331
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	845
	Gæld til tilknyttede virksomheder	63.171
	Skyldig selskabsskat	10.496
	Anden gæld	6.207
	Kortfristet gæld	95.769
	Gæld i alt	396.709
	Passiver i alt	801.937
9	Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Egenkapital i alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2020	40	290.664	290.704
Årets resultat	0	25.079	25.079
Egenkapital 30. juni 2021	40	315.743	315.783

Noter til årsregnskabet

	2020/21 t.kr.
1 Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	4.672
Pensioner	64
Andre omkostninger til social sikring	32
Personaleomkostninger i alt	4.768
Gennemsnitligt antal medarbejdere	7
Gage til direktionen	1.439
Gage til bestyrelsen	720
2 Finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.614
Renteindtægter i øvrigt	1.403
	3.017
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.527
Renteomkostninger i øvrigt	5.842
	7.369

Noter til årsregnskabet

	2020/21 t.kr.
4 Skat af årets resultat	
Aktuel skat af årets resultat	3.627
Ændring af hensættelse til udskudt skat	7.103
Skat vedrørende tidligere år	978
	11.708
5 Investeringssejendomme	
Anskaffelsessum 1. juli	672.524
Årets tilgang	2.390
Årets afgang	5.852
Anskaffelsessum 30. juni	669.062
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets opskrivninger	5.588
Værdireguleringer 30. juni	5.588
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	674.650
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivningen	1%
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	350.598

Noter til årsregnskabet

2021
t.kr.

5 Investeringsejendomme, fortsat

Dagsværdi beregning

Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang

41.068

Resultat til beregning af dagsværdi

41.068

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent

6,09

Dagsværdi

674.650

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%

-26.614

Afkastprocent formindskes med 0,25%

28.894

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på kendte handler og købstilbud samt markedsrapport fra ejendomsmægler. Derudover tager afkastkravene også udgangspunkt i længden på lejekontrakt og hvor tæt huslejen ligger på markedsprisen. Byggeretter og potentielle lejestigninger som ikke er bindende er ikke indregnet i værdiansættelsen.

Selskabet ejer ejendomme i følgende områder:

	Afkast procent
København	5,0%
København forstæder syd	7,5%
København forstæder vest	6,5%
Frederiksberg	4,8%
København, boliglejemål	4,8%

Noter til årsregnskabet

	2021 t.kr.
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Anskaffelsessum 1. januar	648
Anskaffelsessum 31. december	648
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	19
Afskrivninger 31. december	19
Regnskabsmæssig værdi 31. december	629
7 Hensættelse til udskudt skat	
Udskudt skat 1. juli	82.342
Regulering af årets hensættelse	7.103
Udskudt skat 30. juni	89.445
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:	
Materielle anlægsaktiver	89.790
Tilgodehavender	-90
Hensættelser	-255
	89.445

Noter til årsregnskabet

2021
t.kr.

8 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	226.034
Forfald 1-5 år	59.698
Forfald inden 1 år	14.719
	300.451

9 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance t.kr.	Årets urealiserede nettoregulering indregnet i resultatopgørelsen t.kr.
Investeringsejendomme, erhverv/beboelse	674.650	5.586

De centrale forudsætninger for dagsværdi er beskrevet i note 5.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 300.739 er sikret med pant i selskabets investeringsejendomme til en bogført værdi t.kr. 674.650. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 82.291 og skadesløsbreve på t.kr. 110.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankengagement.

Noter til årsregnskabet

11 Eventualforpligtelser

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

Holberg Fenger Holding ApS fører skatteretssag om hvorvidt koncernen kan anses som næringsdrivende med fast ejendom. Sagen er ført ved 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. 50 mio.kr.

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

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

Flemming Holberg Fenger

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 15:42:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Flemming Holberg Fenger

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-845983165106
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 15:42:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Borum Madsen

Som Revisor
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 16:13:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Stener

Som Revisor
RID: 1284376526359
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2021 kl.: 18:58:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e499a5d3hMz246248626

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.