

Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 21 62 55 82

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.16

Carsten Bruun Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 24

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Telefon: 39 30 60 88
Telefax: 39 30 60 89
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 21 62 55 82

Bestyrelse

Poul Rørsgaard, formand
Kirsten Rørsgaard
Pia I. Rasmussen
Carsten Bruun Jensen

Direktion

Carsten Bruun Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

Svinkløv Ejendomme ApS, Gentofte

Associerede virksomheder

Linden Holding A/S, Gentofte
Bruuns Ejendomsservice ApS, Gentofte
KDN Byg ApS, Gentofte
Linden Invest Berlin A/S, Gentofte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. november 2016

Direktionen

Carsten Bruun Jensen

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard
Formand

Kirsten Rørsgaard

Pia I. Rasmussen

Carsten Bruun Jensen

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999 for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i "Note 1 - Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Selskabet ejer 20 ejendomme med et samlet areal på 29.300 m² indeholdende 110 lejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investerings-ejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsræssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Årets værdiregulering skyldes primært højere afkastkrav på enkelte ejendomme. Kapitaliseringsfaktoren er for selskabets ejendomme fastsat fra 6,50 % til 8,50 % i 2015/16 (fra 6,50 % til 8,25 % i 2014/15), hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i områderne.

Selskabet måler kapitalandele i associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til måling af selskabets kapitalandele.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 7.858.457 mod DKK 5.604.350 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 47.021.348.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	7.755.911	7.103.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.610.133	-1.628.252
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.357.888	955.780
Resultat af primær drift	4.787.890	6.431.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	153.404	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.809.361	3.583.514
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	1.332.108	925.376
2 Andre finansielle indtægter	183.010	125.047
3 Andre finansielle omkostninger	-4.278.716	-5.149.464
Finansielle poster i alt	3.199.167	-515.527
Resultat før skat	7.987.057	5.915.650
4 Skat af årets resultat	-128.600	-311.300
Årets resultat	7.858.457	5.604.350
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.130.208	3.742.531
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	728.249	861.819
I alt	7.858.457	5.604.350

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	148.180.306	160.135.490
5	Materielle anlægsaktiver i alt	148.180.306	160.135.490
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	153.405	1
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	973.091	901.660
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	34.417.386	28.440.583
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.800.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.038.778	3.758.670
	Finansielle anlægsaktiver i alt	41.582.660	34.900.914
	Anlægsaktiver i alt	189.762.966	195.036.404
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.743	375.283
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	370.268	45.952
	Tilgodehavende selskabsskat	5.280	2.640
	Andre tilgodehavender	14.655	152.786
	Periodeafgrænsningsposter	141.227	138.134
	Tilgodehavender i alt	597.173	714.795
	Andre værdipapirer og kapitalandele	854.287	728.625
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	854.287	728.625
	Likvide beholdninger	6.987.514	9.402
	Omsætningsaktiver i alt	8.438.974	1.452.822
	Aktiver i alt	198.201.940	196.489.226

	30.06.16	30.06.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.704.689	4.574.481
Overført resultat	34.816.659	33.920.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
8 Egenkapital i alt	47.021.348	39.995.449
Hensættelser til udskudt skat	12.221.000	12.092.400
Hensatte forpligtelser i alt	12.221.000	12.092.400
Gæld til realkreditinstitutter	121.282.702	128.616.404
Anden gæld	927.375	900.000
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	122.210.077	129.516.404
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.695.887	4.787.897
Gæld til kreditinstitutter	3.967.615	3.564.809
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.810.252	3.062.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser	341.297	1.470.751
Gæld til associerede virksomheder	0	124.210
Anden gæld	934.464	1.874.684
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.749.515	14.884.973
Gældsforpligtelser i alt	138.959.592	144.401.377
Passiver i alt	198.201.940	196.489.226

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommenes huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Årets værdiregulering skyldes primært højere afkastkrav på enkelte ejendomme. Kapitaliseringsfaktoren er for selskabets ejendomme fastsat fra 6,50 % til 8,50 % i 2015/16 (fra 6,50 % til 8,25 % i 2014/15), hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i områderne.

Selskabet måler kapitalandele i associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til måling af selskabets kapitalandele.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	39.708	42.608
Øvrige finansielle indtægter	143.302	82.439
I alt	183.010	125.047

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	50.843	46.368
Øvrige finansielle omkostninger	4.227.873	5.103.096
I alt	4.278.716	5.149.464

4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	128.600	311.300
I alt	128.600	311.300

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	132.695.671
Afgang i året	-6.235.018
Kostpris pr. 30.06.16	126.460.653
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	27.439.819
Dagsværdireguleringer i året	-5.720.166
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	21.719.653
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	148.180.306

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 10.762 og en afkastprocent på 7,25. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 91% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 11.537. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	30.06.16	30.06.15
	DKK	DKK

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	1	0
Tilgang i året	0	1
Kostpris pr. 30.06.16	1	1
Årets resultat	153.404	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	153.404	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	153.405	1

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Svinkløv Ejendomme ApS, Gentofte	100%

30.06.16	30.06.15
DKK	DKK

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	23.866.101	23.866.101
Kostpris pr. 30.06.16	23.866.101	23.866.101
Opskrivninger pr. 30.06.15	4.574.482	831.951
Årets resultat	5.809.361	3.583.514
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	167.442	159.017
Opskrivninger pr. 30.06.16	10.551.285	4.574.482
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	34.417.386	28.440.583

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Linden Holding A/S, Gentofte	44%	27.728.464	4.272.121
Bruuns Ejendomsservice ApS, Gentofte	50%	4.499.647	2.307.647
KDN Byg ApS, Gentofte	20%	-96.433	-85.598
Linden Invest Berlin A/S, Gentofte	20%	99.517.464	13.830.071

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>				
Saldo pr. 01.07.14	500.000	831.950	32.900.132	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	159.017	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.742.531	861.819	1.000.000
Saldo pr. 30.06.15	500.000	4.574.481	33.920.968	1.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 -
30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	500.000	4.574.481	33.920.968	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	167.442	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.130.208	728.249	1.000.000
Saldo pr. 30.06.16	500.000	10.704.689	34.816.659	1.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2	250.000

9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	8.695.887	73.497.326	129.978.589	133.404.301
Anden gæld	0	0	927.375	900.000
I alt	8.695.887	73.497.326	130.905.964	134.304.301

10. Eventualforpligtelser

Der er for Bruuns Ejendomsservice ApS og Danske Bank A/S afgivet selvskyldner kaution for selskabets engagement med Realkredit Danmark. Bruuns Ejendomsservice ApS har pr. 30. juni 2016 en gæld til Realkredit Danmark på t.DKK. 8.128.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 129.979 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 148.180 samt givet pant i kapitalandele i associerede virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.903.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.968 er der udstedt ejerpantebreve på ialt t.DKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 53.965. Der er endvidere givet pant i beholdningen af andre værdipapirer hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 854.