

# Linden Holding A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 26 18 94 03

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.10.17

Birthe Clement  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Linden Holding A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 26 18 94 03  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Carsten Bruun Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Poul Rørsgaard  
Lars Olaf Larsen  
Svend Aage K. Poulsen  
Birthe Clement

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

---

**Dattervirksomhed**

---

Dansk Forvaltningsselskab A/S, Gentofte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for Linden Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 3. oktober 2017

**Direktionen**

Carsten Bruun Jensen

**Bestyrelsen**

Poul Rørsgaard  
Formand

Lars Olaf Larsen

Svend Aage K. Poulsen

Birthe Clement

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Linden Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Holding A/S for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, 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. 30.06.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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.

### Fremhævelse af 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 usikkerheden, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme og selskabets indregning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Søborg, den 3. oktober 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor



### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at være holdingselskab for diverse kapitalandele i selskaber, der væsentligt investerer i ejendomme i Berlin.

Selskabet ejer endvidere 3 ejendomme beliggende i Danmark med et samlet areal på 5.367 m<sup>2</sup>, indeholdende 25 lejemål.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der henvises til omtale i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK 4.723.613 mod DKK 4.272.121 for tiden 01.07.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.329.434.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>654.191</b>	<b>473.314</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	582.369	1.020.241
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.236.560</b>	<b>1.493.555</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-559.774	-376.156
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.177.018
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	3.948.949	2.132.117
3 Andre finansielle indtægter	345.238	250.227
4 Andre finansielle omkostninger	-247.360	-404.640
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>3.487.053</b>	<b>2.778.566</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.723.613</b>	<b>4.272.121</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4.723.613</b>	<b>4.272.121</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.179.616	580.861
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	19.200.000
Overført resultat	5.903.229	-15.508.740
<b>I alt</b>	<b>4.723.613</b>	<b>4.272.121</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.17	30.06.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.267.611	9.685.242
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.267.611</b>	<b>9.685.242</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	437.313	997.087
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	9.682.529
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.260.535	15.755.433
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.697.848</b>	<b>26.435.049</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.965.459</b>	<b>36.120.291</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	859.583	1.190.238
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	22.044
	Andre tilgodehavender	232.982	149.652
	Periodeafgrænsningsposter	35.307	34.802
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.127.872</b>	<b>1.396.736</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.127.872</b>	<b>1.396.736</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.093.331</b>	<b>37.517.027</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.17	30.06.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	4.179.616
	Overført resultat	7.929.434	1.948.847
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	19.200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.329.434</b>	<b>27.728.463</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.860.277	7.835.038
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.860.277</b>	<b>7.835.038</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	884.000	866.520
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	381.163	485.085
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.890	63.322
	Deposita	302.531	302.141
	Anden gæld	267.036	236.458
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.903.620</b>	<b>1.953.526</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.763.897</b>	<b>9.788.564</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.093.331</b>	<b>37.517.027</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16				
Saldo pr. 01.07.15	24.000.000	3.598.755	-4.243.387	0
Kapitalnedsættelse	-21.600.000	0	21.600.000	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	100.974	0
Forslag til resultatdisponering	0	580.861	-15.508.740	19.200.000
Saldo pr. 30.06.16	2.400.000	4.179.616	1.948.847	19.200.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17				
Saldo pr. 01.07.16	2.400.000	4.179.616	1.948.847	19.200.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	77.358	0
Betalt udbytte	0	0	0	-19.200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-4.179.616	5.903.229	3.000.000
Saldo pr. 30.06.17	2.400.000	0	7.929.434	3.000.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

Det anvendt skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved årsregnskabet udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes huslejeindtægter og lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendomme fastsat til 9% i 2016/17, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i området.

Dagsværdien er opgjort til t.kr. 10.268 pr. 30.06.17.

De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Materielle anlægsaktiver.

Selskabet måler kapitalandel i den tilknyttede virksomhed efter den indre værdis metode. Dette selskabs balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet den samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret ovenfor. Som følge heraf er der ligeledes usikkerhed knyttet til måling af selskabets kapitalandel.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-559.774	90.354
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	-466.510
I alt	-559.774	-376.156

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	45.091	0
Renteindtægter i øvrigt	0	13.394
Øvrige finansielle indtægter	300.147	236.833
I alt	345.238	250.227

## 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	33.939
Renteomkostninger i øvrigt	247.360	282.102
Øvrige finansielle omkostninger	0	88.599
I alt	247.360	404.640

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.16	14.480.731
Kostpris pr. 30.06.17	14.480.731
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.16	-4.795.489
Dagsværdireguleringer i året	582.369
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.17	-4.213.120
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	10.267.611

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 924 og et afkastkrav på 9,00. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 97% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.412. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 250 pr. m<sup>2</sup> og DKK 106 pr. m<sup>2</sup> for lagerarealer. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**6. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris pr. 01.07.16	800.000	5.700.000	10.120.000
Tilgang i året	0	0	145.000
Afgang i året	0	-5.700.000	-5.900.000
Kostpris pr. 30.06.17	800.000	0	4.365.000
Opskrivninger pr. 01.07.16	197.087	3.982.529	5.635.433
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.982.529	-3.885.911
Opskrivninger i året	0	0	4.146.013
Årets resultat fra kapitalandele	-559.774	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.17	-362.687	0	5.895.535
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	437.313	0	10.260.535

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.17	Gæld i alt 30.06.16
Gæld til realkreditinstitutter	884.000	3.235.850	7.744.277	8.701.558
I alt	884.000	3.235.850	7.744.277	8.701.558

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for Linden Invest Tyskland A/S, Linden Invest Berlin A/S og Linden Invest Spree A/S gæld til Nykredit A/S. Kautionen er ulimiteret. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 108.426.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.744 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.268.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger****Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder op-

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

gøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**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**

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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