

# Linden Invest Berlin A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 29 52 07 71

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.10.18

Birthe Clement  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Linden Invest Berlin A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 29 52 07 71  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Birthe Clement

---

**Bestyrelse**

---

Poul Rørsgaard  
Carsten Bruun Jensen  
Svend Aage K. Poulsen  
Lars Olaf Larsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomhed**

---

Linden Invest Spree A/S, Gentofte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for Linden Invest Berlin 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. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. oktober 2018

**Direktionen**

Birthe Clement

**Bestyrelsen**

Poul Rørsgaard  
Formand

Carsten Bruun Jensen

Svend Aage K. Poulsen

Lars Olaf Larsen

## Til kapitalejeren i Linden Invest Berlin A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Invest Berlin A/S for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, 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. 30.06.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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 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 16. oktober 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9441

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og udleje boligejendomme i Berlin.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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 gennemsnitlige m2 priser pr. ejendom, afkastforventninger og vedligeholdelsesstand.

Det anvendte skøn over m2 priser er baseret på realiserede salgsværdier for egne ejendomme eller lignende ejendomme samt ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Berlin. Desuden tager hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveuaet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 12.351.654 mod DKK 49.144.000 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 132.987.589.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2017/18 DKK	2016/17 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.571.970</b>	<b>2.924</b>
2	Personaleomkostninger	-242.115	-183
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.329.855</b>	<b>2.741</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.329.855</b>	<b>2.741</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.893.855	25.304
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.223.710</b>	<b>28.045</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.208.624	27.189
4	Andre finansielle indtægter	465.891	0
5	Andre finansielle omkostninger	-1.729.571	-1.919
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.168.654</b>	<b>53.315</b>
6	Skat af årets resultat	-1.817.000	-4.171
	<b>Årets resultat</b>	<b>12.351.654</b>	<b>49.144</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-16.945.160	27.692
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	30.000
	Overført resultat	14.296.814	-8.548
	<b>I alt</b>	<b>12.351.654</b>	<b>49.144</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	146.207.364	146.729
7	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>146.207.364</b>	<b>146.729</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.017.895	64.963
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.017.895</b>	<b>64.963</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>194.225.259</b>	<b>211.692</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.841	90
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.024.354	0
	Andre tilgodehavender	22.023	30
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.140.218</b>	<b>120</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>482.957</b>	<b>242</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.623.175</b>	<b>362</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>202.848.434</b>	<b>212.054</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	60.000.000	60.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.017.895	37.963
	Overført resultat	36.969.694	21.868
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	30.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>132.987.589</b>	<b>149.831</b>
	Hensættelser til udskudt skat	10.993.000	9.176
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.993.000</b>	<b>9.176</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	49.739.670	47.289
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.739.670</b>	<b>47.289</b>
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.124.813	1.112
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.576.131	2.109
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	367.401	339
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.000	48
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.221
	Deposita	0	27
	Anden gæld	3.011.830	902
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.128.175</b>	<b>5.758</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58.867.845</b>	<b>53.047</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>202.848.434</b>	<b>212.054</b>

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18				
Saldo pr. 01.07.17	60.000.000	37.963.055	21.868.272	30.000.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	804.608	0
Betalt udbytte	0	0	0	-30.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-16.945.160	14.296.814	15.000.000
Saldo pr. 30.06.18	60.000.000	21.017.895	36.969.694	15.000.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi der væsentlig er baseret på realiserede salgsværdier på lignende ejendomme. Dagsværdien er opgjort til t.kr. 146.207 pr. 30.06.18. Der er usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelsen af m2 salgspriser for de enkelte ejendomme.

De centrale forudsætninger er beskrevet i note 7. 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.

	2017/18 DKK	2016/17 t.DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	240.997	182
Andre omkostninger til social sikring	1.118	1
I alt	242.115	183
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	5.208.624	27.189
I alt	5.208.624	27.189

	2017/18 DKK	2016/17 t.DKK
--	----------------	------------------

#### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	465.891	0
I alt	465.891	0

#### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	154
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.729.571	1.765
I alt	1.729.571	1.919

#### 6. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.817.000	4.171
I alt	1.817.000	4.171

**7. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.17	89.484.917
Afgang i året	-3.323.756
Kostpris pr. 30.06.18	86.161.161
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.17	57.243.832
Dagsværdireguleringer i året	4.661.941
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.859.570
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.18	60.046.203
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	146.207.364

Selskabet anvender realiserede salgspriser for lignende ejendomme til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Desuden tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveauet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabets ejendomme er værdisat til følgende m2 priser:

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Maienstrasse	DKK 17.461	DKK 17.461
Speyerer Strasse	DKK 21.364	DKK 17.461
Rheinstrasse	DKK 17.901	DKK 18.909
Luitpoldstrasse	DKK 21.696	DKK 21.697
Kurfürstendamm	DKK 36.554	DKK 37.300
Gutenbergstrasse	DKK 16.023	DKK 13.969
Niederbarnimstrasse	DKK 18.016	DKK 16.356

## 8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.17	27.000.000
Kostpris pr. 30.06.18	27.000.000
Opskrivninger pr. 01.07.17	37.963.055
Årets resultat fra kapitalandele	5.208.624
Udbytte relateret til kapitalandele	-22.500.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	346.216
Opskrivninger pr. 30.06.18	21.017.895
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	48.017.895

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.18 DKK	Gæld i alt 30.06.17 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	3.124.813	33.184.134	52.864.483	48.401
I alt	3.124.813	33.184.134	52.864.483	48.401

## 10. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på EUR 4.400.000 og en slutdato pr. 30. marts 2018. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 0. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 458, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.



## 11. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 52.864 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 146.207.

### 13. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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.

#### 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 finansiel 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 og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**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.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

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

**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**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme 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 virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

### 13. 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. Modervirksomheden 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*

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 m<sup>2</sup> priser baseret på realiserede salgsværdier for egne ejendomme eller lignende ejendomme samt ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Berlin. Desuden tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveauet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

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

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgøres som forskellen mellem afhændelæssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. 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.

**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 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.

### 13. 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.

#### 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.