

# Linden Invest Tyskland A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 30 20 58 63

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.04.17

Birthe Clement  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8 - 9   |
| Resultatopgørelse                          | 10      |
| Balance                                    | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13      |
| Noter                                      | 14 - 21 |

---

---

**Selskabet**

---

Linden Invest Tyskland A/S  
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 30 20 58 63  
Stiftet: 19. januar 2007  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Birthe Glasdam Clement

---

**Bestyrelse**

---

Knud Leth, formand  
Gert Christiansen  
Rene Medom Lauritsen  
Peter Bruun Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Linden Invest Tyskland 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 20. april 2017

**Direktionen**

Birthe Glasdam Clement

**Bestyrelsen**

Knud Leth  
Formand

Gert Christiansen

Rene Medom Lauritsen

Peter Bruun Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Linden Invest Tyskland A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Invest Tyskland A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende trans-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

aktioner 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.

København, den 20. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af 3 ejendomme beliggende i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendommene Fulhamer Allee 34 - 38, Bouchestrasse 81 - 82 og Niederbarnimstrasse 23 alle beliggende i Berlin.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 3.697.047 mod DKK 5.199.000 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.387.728.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Det forventes, at ejendommene driftsmæssigt vil forløbe positivt i det kommende regnskabsår, med en stigende lejeudvikling, ligesom det forventes, at ejendommene fortsat vil være fuldt udlejet.

Yderligere forventes det, at kapitaliseringsfaktoren langsomt vil stige som følge af den stigende lejereseve, ligesom en stigende tendens i Berlin til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder på sigt også vil have en positiv effekt.

Selskabet forventer et resultat for 2017, før ekstraordinære istandsættelsesudgifter og værdirgulering af ejendomme og SWAP, på t.DKK 2.341.

### Udlejningssituation

Ejendommene har haft en tilfredsstillende udlejningsfrekvens. Der har været få genudlejninger, og i forbindelse med genudlejningerne har der været ingen eller kun meget korte tomgangsperioder.

Der har været 8 genudlejning i Fulhamer Allee, 1 i Bouchestrasse og 0 i Niederbarnimstrasse. Lejen er i forbindelse med genudlejningen forhøjet væsentligt.

Den samlede leje (fuldt udlejet) for ejendommene er faldet med ca. t.DKK 58 i regnskabsåret. Dette skyldes at der ikke mere lejes ud i Niederbarnimstrasse, men lejlighederne sælges når de bliver ledige. I 2016 er der solgt 4 lejligheder.

Der er fortsat en stor lejereseve i ejendommene, hvilken i det væsentligste først realiseres ved genudlejning.



Områderne som ejendommene er beliggende i, er præget af stor efterspørgsel til stigende lejepriser, så det forventes at ejendommene fortsat vil være fuldt udlejet, og som tidligere nævnt til stigende leje.

### **Vedligeholdelse**

#### *Valutarisici*

Der har i regnskabsåret været afholdt vedligeholdelsesomkostninger, svarede til t.DKK 609, hvilket ligger på et højere niveau i forhold til normalen på ca. t.DKK 200.

### **Finansielle poster**

Lånene er i begyndelsen af 2012 overgået til Nykredit, hvor der også er lavet aftale om rentesikring (SWAP).

### **Fastsættelse og måling af dagsværdi på investeringsejendomme**

Situation på det berlinske ejendomsmarked og de generelle markedsforhold er også i 2016 forbedret i forhold til sidste år. Tysk økonomi fremstår stærk, og udviklingen i Berlin er særdeles positiv, hvilket medfører en stigende efterspørgsel efter lejemål til stigende priser. Den stigende efterspørgsel efter lejligheder samt det generelle lave afkast på obligationer og bankindestående har medført en stigende efterspørgsel efter især boligejendomme, hvilket medfører stigende priser (stigende faktor) på disse.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Berlin samt modtagne salgsprospekter for sammenlignelige ejendomme. Ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabets dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt og lejeniveau. Faktoren er for Fulhamer Allee er fastsat til 18, Bouchestrasse er fastsat til 20 og Niederbarnimstrasse er fastsat til 22.

Årets samlede værdiregulering og konstateret avance for ejendommene andrager t.DKK 4.005.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note   | 2016<br>DKK      | 2015<br>t.DKK |
|--|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>1.236.943</b> | <b>1.679</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 4.005.416        | 3.607         |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>5.242.359</b> | <b>5.286</b>  |
| Finansielle indtægter                        | 20               | 0             |
| Finansielle omkostninger                     | -907.249         | -751          |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>4.335.130</b> | <b>4.535</b>  |
| Skat af årets resultat                       | -638.083         | 664           |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>3.697.047</b> | <b>5.199</b>  |

## Forslag til resultatdisponering

|                                       |                  |              |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.800.000        | 1.800        |
| Overført resultat                     | 1.897.047        | 3.399        |
| <b>I alt</b>                          | <b>3.697.047</b> | <b>5.199</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.16          | 31.12.15      |
|----------------|--|-------------------|---------------|
| Note           |  | DKK               | t.DKK         |
|                | Investeringsejendomme                        | 55.943.764        | 55.670        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>55.943.764</b> | <b>55.670</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>55.943.764</b> | <b>55.670</b> |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0                 | 29            |
|                | Andre tilgodehavender                        | 13.996            | 1             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>13.996</b>     | <b>30</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>4.297.403</b>  | <b>1.634</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.311.399</b>  | <b>1.664</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>60.255.163</b> | <b>57.334</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16          | 31.12.15      |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
|                 |  | DKK               | t.DKK         |
| Note            |  |                   |               |
|                 | Selskabskapital                                    | 18.000.000        | 18.000        |
|                 | Overført resultat                                  | 13.587.728        | 11.385        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 1.800.000         | 1.800         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>33.387.728</b> | <b>31.185</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 3.455.630         | 2.818         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>3.455.630</b>  | <b>2.818</b>  |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 22.694.119        | 22.450        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>22.694.119</b> | <b>22.450</b> |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 16.114            | 0             |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 10.568            | 0             |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 65.000            | 65            |
|                 | Gæld til associerede virksomheder                  | 50.908            | 0             |
|                 | Anden gæld   | 575.096           | 816           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>717.686</b>    | <b>881</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>23.411.805</b> | <b>23.331</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>60.255.163</b> | <b>57.334</b> |

4 Afledte finansielle instrumenter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                    | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret |
|--|-----------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16   |                 |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.16                             | 18.000.000      | 11.385.062           | 1.800.000                                   |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter | 0               | 305.619              | 0   |
| Betalt udbytte                                 | 0               | 0                    | -1.800.000                                  |
| Forslag til resultatdisponering                | 0               | 1.897.047            | 1.800.000                                   |
| Saldo pr. 31.12.16                             | 18.000.000      | 13.587.728           | 1.800.000                                   |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig 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 i Berlin og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveaue og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommenes huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Selskabet har for sine 3 ejendomme i regnskabsåret vurderet afkastfaktorene fra 18 til 22 jf. ledelsesberetningen.

Stigningen i faktorerne kan henføres til den generelle positive stigning i ejendomsværdierne i Berlin, som følge af øget efterspørgsle. Afkastfaktoren er øget med i gennemsnit 0,12 i forhold til pr. 31. december 2015. Afkastfaktoren er i forhold til købstidspunktet for ejendommene 2007 øget i gennemsnit 5,05.

**2. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.16  | 38.875.134                 |
| Afgang i året  | -1.806.411                 |
| Kostpris pr. 31.12.16  | 37.068.723                 |
| Opskrivninger pr. 01.01.16   | 16.795.079                 |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver  | -1.036.493                 |
| Opskrivninger i året   | 3.116.455                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.16   | 18.875.041                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16   | 55.943.764                 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke<br>havde været foretaget pr. 31.12.16 | 37.068.723                 |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Afdrag<br>første år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.16<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.15<br>t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 16.114                     | 16.744.306                    | 22.710.233                    | 22.450                          |
| I alt                          | 16.114                     | 16.744.306                    | 22.710.233                    | 22.450                          |

### 4. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække valutakursrisikoen på fremtidigt drift i udenlandsk valuta.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.710 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 55.944.



## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**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.

## 6. 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.

## 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle salgsmkostninger.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

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

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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 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.