

Linden Invest Tyskland A/S

Gentoftegade 50, 1.tv., 2820 Gentofte
CVR-nr. 30 20 58 63

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.04.16

Birthe Clement
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

Selskabet

Linden Invest Tyskland A/S
c/o Dansk Forvaltningsselskab
Gentoftegade 50, 1.tv.
2820 Gentofte

Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 30 20 58 63
Stiftet: 19. januar 2007
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Knud Leth, formand
Gert Christiansen
Rene Medom Lauritsen

Direktion

Peter Bruun Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. april 2016

Direktionen

Peter Bruun Jensen

Bestyrelsen

Knud Leth
Formand

Gert Christiansen

Rene Medom Lauritsen

Til kapitalejerne i Linden Invest Tyskland A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Invest Tyskland A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 4. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Præsentation af virksomhed

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.

Selskabet har i perioden realiseret et overskud på t.DKK 4.534 før skat og t.DKK 5.199 efter skat. Selskabets driftsresultat før kurs- og værdireguleringer udgør t.DKK 1.678.

Udlejningssituationen

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 2 genudlejning i Fulhamer Allee, 2 i Bouchestrasse og 1 i Niederbarnimstrasse. Lejen er i forbindelse med genudlejningen forhøjet væsentligt.

Den samlede leje (fuldt udlejet) for ejendommene er faldet med ca. t.DKK 75 i regnskabsåret.

Der er fortsat en stor lejerreserve 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

Der har i regnskabsåret været afholdt vedligeholdelsesomkostninger, svarede til t.DKK 358, 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 2015 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 for Fulhamer Allee er fastsat til 18, Bouchestrasse er fastsat til 19 og Niederbarnimstrasse er fastsat til 22.

Årets samlede værdiregulering for ejendommene andrager t.DKK 3.606.

Forventninger

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 lejerreserve, 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 2016, før ekstraordinære istandsættelsesudgifter og værdiregulering af ejendomme og SWAP, på t.DKK 2.241.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til dag ikke indtruffet forhold der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.678.333	2.121.592
Resultat før af- og nedskrivninger	1.678.333	2.121.592
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.606.619	6.596.439
Resultat af primær drift	5.284.952	8.718.031
Andre finansielle indtægter	18	967.647
Andre finansielle omkostninger	-750.795	-767.842
Finansielle poster i alt	-750.777	199.805
Resultat før skat	4.534.175	8.917.836
Skat af årets resultat	664.493	-2.568.250
Årets resultat	5.198.668	6.349.586
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
Overført resultat	3.398.668	6.349.586
I alt	5.198.668	6.349.586

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	55.670.213	52.660.394
2	Materielle anlægsaktiver i alt	55.670.213	52.660.394
	Anlægsaktiver i alt	55.670.213	52.660.394
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	78.563
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	29.840	0
	Andre tilgodehavender	649	0
	Tilgodehavender i alt	30.489	78.563
	Likvide beholdninger	1.633.680	577.648
	Omsætningsaktiver i alt	1.664.169	656.211
	Aktiver i alt	57.334.382	53.316.605

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	18.000.000	18.000.000
	Overført resultat	11.385.062	7.770.074
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
3	Egenkapital i alt	31.185.062	25.770.074
	Hensættelser til udskudt skat	2.817.547	3.482.040
	Hensatte forpligtelser i alt	2.817.547	3.482.040
	Gæld til realkreditinstitutter	22.450.424	22.402.698
	Anden gæld	0	532.000
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.450.424	22.934.698
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.000	65.000
	Anden gæld	816.349	1.064.793
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	881.349	1.129.793
	Gældsforpligtelser i alt	23.331.773	24.064.491
	Passiver i alt	57.334.382	53.316.605

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

- Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 28% til 16% er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de vedtagne skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 1.492. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 1.492 som følge af det ændrede skøn.

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 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, 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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

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.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 i Berlin og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsfæssige 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 afkastfaktorerne fra 18 til 22 jf. ledelsesberetningen.

Stigningen i faktorerne kan henføres til den generelle positive stigning i ejendomsværdierne i Berlin, som følge af øget efterspørgsel. Afkastfaktoren er øget med i gennemsnit 1,00 i forhold til pr. 31. december 2014. Afkastfaktoren er i forhold til købstidspunktet for ejendommene i 2007 øget i gennemsnit 4,93.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	39.167.831
Afgang i året	-292.697
Kostpris pr. 31.12.15	38.875.134
Opskrivninger pr. 31.12.14	13.492.563
Opskrivninger i året	3.448.106
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-145.590
Opskrivninger pr. 31.12.15	16.795.079
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	55.670.213

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	18.000.000	1.604.196	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	-183.708	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.349.586	0
Saldo pr. 31.12.14	18.000.000	7.770.074	0

<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	18.000.000	7.770.074	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	216.320	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.398.668	1.800.000
Saldo pr. 31.12.15	18.000.000	11.385.062	1.800.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	180	100.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	16.613.597	22.450.424	22.402.698
Anden gæld	0	0	532.000
I alt	16.613.597	22.450.424	22.934.698

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.450 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 55.670.