

Linden Invest Tyskland A/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.23

Christopher Bruun Jensen
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 - 19

Selskabet

Linden Invest Tyskland A/S
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Telefon: 39 30 60 88
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 30 20 58 63
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Christopher Bruun Jensen

Bestyrelse

Knud Leth
Gert Christiansen
René Medom Lauritsen
Claus Hove Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. april 2023

Direktionen

Christopher Bruun Jensen

Bestyrelsen

Knud Leth

Gert Christiansen

René Medom Lauritsen

Claus Hove Sørensen

Til kapitalejeren i Linden Invest Tyskland A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Invest Tyskland A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, salg og udlejning af 3 ejendomme beliggende i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.905.376 mod t.DKK 11.162 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 52.838.487.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Ledelsen overvejer løbende, om det er mere fordelagtigt at sælge lejlighederne fremfor at genudleje ved opsigelser. Alle ejendommene er opdelt ejerlejligheder.

Selskabet er fortsat i gang med at færdiggøre istandsættelsen af to taglejligheder på Niederbarnimstr. 23. Lejlighederne vil herefter kunne sælges eller udlejes.

Udlejningssituation

De lejligheder, der har været genudlejet, har hidtil haft en tilfredsstillende udlejningsfrekvens med forhøjelse af lejen ved genudlejning.

Der er i 2022 solgt 2 lejligheder.

Områderne som ejendommene er beliggende i er generelt præget af stor efterspørgsel både ved salg og ved genudlejning.

Fastsættelse og måling af dagsværdi for investeringsejendomme

Situationen på det berlinske ejendomsmarked og de generelle markedsforhold har tidligere været præget af usikkerhed pga. den varslede lejebegrænsningslov og hvordan den ville blive. Loven er dog efterfølgende blevet erklæret ugyldig. Udviklingen i Berlin følges tæt af selskabets ledelse og bestyrelse.

Det er ledelsens vurdering, at en fastsættelse af værdierne på investeringsejendomme ikke bør fastsættes ud fra en faktor x lejeindtægten, men mere konkret som en m²-pris.

Da ejendommene alle er opdelt i lejligheder, har ledelsen fastsat ejendommens værdi ud fra 70% af den konstaterede gennemsnitssalgpris pr. m² ved salg af lejligheder dels i egne ejendomme og i lignende ejendomme de seneste år.

For ejendomme, hvor der ikke er sket salg indenfor de seneste 3 år, er der anvendt 70% af forventet gennemsnitssalgpris pr. m² ved salg af lejligheder dels i egne ejendomme og i lignende ejendomme.

Nedslaget på 30% dækker tidsmæssig faktor og istandsættelsesgrad.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 t.DKK
Bruttoresultat	-2.831.918	468
Resultat før dagsværdireguleringer	-2.831.918	468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.824.103	14.346
Resultat af primær drift	-7.815	14.814
Finansielle indtægter	325.402	0
Finansielle omkostninger	-526.016	-300
Resultat før skat	-208.429	14.514
Skat af årets resultat	1.922.277	-2.991
Andre skatter	191.528	-361
Skatter i alt	2.113.805	-3.352
Årets resultat	1.905.376	11.162
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.700
Overført resultat	1.905.376	8.462
I alt	1.905.376	11.162

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	89.908.644	90.442
1	Materielle anlægsaktiver i alt	89.908.644	90.442
	Anlægsaktiver i alt	89.908.644	90.442
	Tilgodehavende selskabsskat	734.330	0
	Andre tilgodehavender	6.527	4
	Tilgodehavender i alt	740.857	4
	Likvide beholdninger	2.203.876	4.312
	Omsætningsaktiver i alt	2.944.733	4.316
	Aktiver i alt	92.853.377	94.758

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	18.000.000	18.000
	Overført resultat	34.838.487	32.933
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.700
	Egenkapital i alt	52.838.487	53.633
	Hensættelser til udskudt skat	8.578.876	10.501
	Hensatte forpligtelser i alt	8.578.876	10.501
2	Gæld til realkreditinstitutter	29.758.151	29.714
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.758.151	29.714
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	421
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.625	46
	Selskabsskat	0	360
	Anden gæld	1.632.238	83
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.677.863	910
	Gældsforpligtelser i alt	31.436.014	30.624
	Passiver i alt	92.853.377	94.758

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	18.000.000	32.933.111	2.700.000	53.633.111
Betalt udbytte	0	0	-2.700.000	-2.700.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.905.376	0	1.905.376
Saldo pr. 31.12.22	18.000.000	34.838.487	0	52.838.487

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	37.632.789
Afgang i året	-896.896
Kostpris pr. 31.12.22	36.735.893
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	52.808.753
Dagsværdireguleringer i året	1.401.714
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.037.716
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	53.172.751
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	89.908.644

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	27.523.908	29.758.151	30.135
I alt	27.523.908	29.758.151	30.135

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	89.908.644	89.908.644
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.401.714	1.401.714

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Det er ledelsens vurdering, at en fastsættelse af værdien for investeringsejendomme ikke bør fastsættes ud fra en faktor x lejeindtægten, men mere konkret som en m2-pris.

Da investeringsejendommene alle er opdelt i lejligheder, har ledelsen fastsat ejendommens værdi ud fra 70% af den konstaterede gennemsnitssalgpris pr. m2 ved salg af lejligheder dels egne i ejendommene og i lignende ejendomme de seneste år.

For ejendomme, hvor der ikke er sket salg indenfor de seneste 3 år, er der anvendt 70% af forventet gennemsnitssalgpris pr. m2 ved salg af lejligheder dels i egne ejendomme og i lignende ejendomme.

Nedslaget på 30% dækker tidsmæssig faktor og istandsættelsesgrad.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.758 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 88.673.

5. 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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra 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 rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte 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.

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.