

Linden Invest Spree A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 30 20 58 71

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.11.16

Birthe Clement
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 18
Noter	19 - 23

Selskabet

Linden Invest Spree A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 30 20 58 71
Stiftet: 19. januar 2007
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Svend Aage K. Poulsen, formand
Carsten Bruun Jensen
Lars Olaf Larsen

Direktion

Birthe Clement

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Modervirksomhed

Linden Invest Berlin A/S, Kongelysvej 11, 2820 Gentofte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Linden Invest Spree 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 15. november 2016

Direktionen

Birthe Clement

Bestyrelsen

Svend Aage K. Poulsen
Formand

Carsten Bruun Jensen

Lars Olaf Larsen

Til kapitalejerne i Linden Invest Spree A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Linden Invest Spree A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen 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 15. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investerings-ejendomme, 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 ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Selskabet har for sine 4 ejendomme i regnskabsåret vurderet afkastfaktorerne således:

Ejendom	2014/15	2015/16
Hubertusstrasse	17,00	17,00
Tegeler Weg	20,00	20,00
Leydenallee	21,00	21,00
Räuschstrasse	17,00	17,00

Afkastfaktoren er i forhold til købstidspunktet for ejendommene i 2007 øget med 3,29.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 6.524.500 mod DKK 4.224.252 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 41.411.741.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Filialer i udlandet

De af selskabet erhvervede ejendomme med tilhørende drift og lån indgår i selvstændigt filialregnskab for den tyske aktivitet. Filialen er skattepligtig til Tyskland. International sambeskatning er fravalgt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	2.619.129	2.555.368
2	Personaleomkostninger	-183.373	-182.460
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.435.756	2.372.908
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.602.899	4.914.704
	Resultat af primær drift	8.038.655	7.287.612
3	Andre finansielle indtægter	127.408	42.465
4	Andre finansielle omkostninger	-1.336.563	-1.376.825
	Finansielle poster i alt	-1.209.155	-1.334.360
	Resultat før skat	6.829.500	5.953.252
	Skat af årets resultat	-305.000	-1.729.000
	Årets resultat	6.524.500	4.224.252
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	6.524.500	4.224.252
	I alt	6.524.500	4.224.252

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	79.647.660	74.044.761
5	Materielle anlægsaktiver i alt	79.647.660	74.044.761
	Anlægsaktiver i alt	79.647.660	74.044.761
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.379	190.089
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.766.696	1.296.578
	Tilgodehavender i alt	2.888.075	1.486.667
	Likvide beholdninger	660.830	549.720
	Omsætningsaktiver i alt	3.548.905	2.036.387
	Aktiver i alt	83.196.565	76.081.148

		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	30.000.000	30.000.000
	Overført resultat	11.411.741	4.593.729
6	Egenkapital i alt	41.411.741	34.593.729
	Hensættelser til udskudt skat	2.455.000	2.150.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.455.000	2.150.000
	Gæld til realkreditinstitutter	35.376.876	35.292.677
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.376.876	35.292.677
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	249.742	263.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.000	71.000
	Anden gæld	3.632.206	3.709.842
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.952.948	4.044.742
	Gældsforpligtelser i alt	39.329.824	39.337.419
	Passiver i alt	83.196.565	76.081.148

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

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 26% 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 827. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 827 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.

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.

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 betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes 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.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastfaktor som er beskrevet nedenfor.

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelsen 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 lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommenes huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau. Selskabet har for sine 4 ejendomme i regnskabsåret vurderet afkastfaktorerne således:

Ejendom	2014/15	2015/16
Hubertusstrasse	17,00	17,00
Tegeler Weg	20,00	20,00
Leydenallee	21,00	21,00
Räuschstrasse	17,00	17,00

2015/16	2014/15
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	181.800	181.800
Andre omkostninger til social sikring	1.098	660
Personaleomkostninger i øvrigt	475	0
I alt	183.373	182.460

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	127.253	42.220
Øvrige finansielle indtægter	155	245
I alt	127.408	42.465

4. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.336.563	1.376.825
I alt	1.336.563	1.376.825

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	61.895.594
Kostpris pr. 30.06.16	61.895.594
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	12.149.167
Dagsværdireguleringer i året	5.602.899
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	17.752.066
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	79.647.660

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Der henvises til afsnittet i ledelsesberetningen "usikkerhed ved indregning og måling", som beskriver målemetoden for fastlæggelse af dagsværdien for selskabets ejendomme.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	30.000.000	90.733
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	278.744
Forslag til resultatdisponering	0	4.224.252
Saldo pr. 30.06.15	30.000.000	4.593.729

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	30.000.000	4.593.729
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	293.512
Forslag til resultatdisponering	0	6.524.500
Saldo pr. 30.06.16	30.000.000	11.411.741

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	300	100.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	27.659.566	35.376.876	35.292.677
I alt	27.659.566	35.376.876	35.292.677

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 0 på balance-dagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 35.377 der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 79.648

10. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Linden Invest Berlin A/S, Kongelysvej 11, 2820 Gentofte Hovedaktionær