



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 38 27 58 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse for koncernen	28
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2022

Direktion

Esben Ryssel Kjeldsen

Bestyrelse

Olav de Linde
formand

Esben Ryssel Kjeldsen

Marie de Linde

Anne Leth-Linde

Steffen Ebdrup

Jakob de Linde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabyhøj, den 30. juni 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S Søren Frichs Vej 38A 8230 Åbyhøj Telefon: 86154244 Hjemmeside: www.olavdelinde.dk E-mail: info@olavdelinde.dk CVR-nr.: 38 27 58 44 Stiftet: 21. december 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Olav de Linde, formand Esben Ryssel Kjeldsen Marie de Linde Anne Leth-Linde Steffen Ebdrup Jakob de Linde
Direktion	Esben Ryssel Kjeldsen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Bankforbindelser	Handelsbanken Dansk Bank Nordea Bank Jyske Bank
Dattervirksomhed	Parkeringshuset Finderupparken ApS, Aarhus
Kapitalinteresse	Frederiksgade 74 I/S, Aarhus Brdr. de Linde I/S, Aarhus

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Nettoomsætning	431.505	394.464	388.669
Driftsresultat før værdireguleringer	215.955	249.640	253.515
Resultat af primær drift	2.257.827	660.592	625.741
Finansielle poster, netto	-60.114	-69.960	-75.530
Årets resultat	1.728.564	445.496	434.888
Balance:			
Balancesum	9.564.365	7.915.999	6.884.410
Investeringer i materielle anlægsaktiver	473.612	671.549	554.572
Egenkapital	4.506.683	2.644.329	2.267.535
Udskudt skat	1.205.976	785.260	660.938
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	157.886	194.574	123.329
Investeringsaktivitet	406.070	-702.449	-480.168
Finansieringsaktivitet	-571.524	511.589	343.578
Pengestrømme i alt	-7.568	3.714	-13.261
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	99	103	117
Nøgletal i %:			
Bruttomargin	63,0	79,3	80,5
Overskudsgrad før værdireguleringer	50,0	63,3	65,2
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	523,2	167,5	161,0
Likviditetsgrad	8,5	8,0	6,4
Soliditetsgrad	47,1	33,4	32,9
Egenkapitalforrentning	48,3	18,1	18,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

Hoved- og nøgletal for 2019 omfatter alene moderselskabet.

Hovedtal og nøgletal for koncernen

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad før værdireguleringer	$\frac{\text{Driftsresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er køb og salg af fast ejendom, projektudvikling samt udlejning af fast ejendom.

Koncernens ejendomme er primært beliggende i Aarhus, Odense og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 431,5 mio. kr. mod 394,5 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.728,6 mio. kr. mod 445,5 mio. kr. sidste år.

Omsætningsstigningen skyldes færdiggørelse af projektejendomme, stigning i udlejningsaktivitet og generelt større efterspørgsel efter lejemål i koncernens ejendomme. Uagtet at antal m² under udlejning også er øget, så realiseres der en udlejningsprocent på 96,8% ved udgangen af 2021.

Årets resultat før skat og før værdireguleringer udgør 155,8 mio. kr. mod de udmeldte forventninger, som var i niveauet 150-175 mio. kr.

At det realiserede resultat er i den lave ende af det forventede, skal blandt andet ses i sammenhæng med, at der er foretaget ekstra investeringer i optimering og klargøring af lejemål. I lyset heraf anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Vurdering af selskabets ejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i året med 2.042 mio. kr. Reguleringen omfatter avance ved salg samt årets værdiregulering til dagsværdi.

Vores selskab præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer, som kommer fra førende ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. Hertil modtager vi også indikative bud på udvalgte ejendomme i vores portefølje af investeringsejendomme.

Henvendelserne har været stigende op mod årsskiftet, og i disse forløb kan vi vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, hvilket i øvrigt også understøttes af de transaktioner, der foretages i markedet.

Dette gælder særligt, der hvor vi hos Ejendomsselskabet Olav de Linde har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers forhold, ligesom vi har suppleret med særskilte vurderinger på udvalgte ejendomme.

På baggrund heraf - og den indsigt som vores markedsandel giver, har vi tilpasset vores ejendomsværdier, så de så præcist som muligt svarer til den aktuelle markedsværdi.

De væsentligste enkelte værdistigninger kan henføres til igangværende udviklingsprojekter samt værdistigning som følge af revurdering af afkastkrav set i forhold til beliggenheder.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld og likvider er på 3.071 mio. kr.

Prioritetsgælden er variabel og fastforrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf. Der er indført en finansieringsstrategi, der også skal sikre mod udviklingen i rentemarkedet. Koncernen afdækker renterisici ved bl.a. swapaftaler.

Ved udgangen af 2021 er koncernens andel af rentebærende gæld til banker og realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 91%. Det er koncernens politik at have en høj andel af låneporteføljen med fast rente, da det er med til at sikre en god og stabil likviditet. Koncernen er bevilget rammer til yderligere renteafdækning.

Likviditets- og kreditrisici

Koncernens likviditetsrisiko består i, hvis den sædvanligvis stabile drift koncernen genererer vil komme under pres, eller hvis der ikke kan frembringes tilstrækkelig likviditet til allerede igangsatte udviklingsprojekter mv.

Det er dog koncernens opfattelse, at de økonomiske forhold, såvel kapital-, drifts- som likviditetsmæssigt har en robusthed, der gør koncernen i stand til at modstå sådanne forhold, hvis de skulle opstå, og samtidig også at kunne fortsætte med at vise en god og stabil drift og likviditet. Koncernen har en god og tæt dialog med de finansielle samarbejdspartnere, der også baseres på selskabets høje kreditværdighed.

Videnressourcer

I koncernens forretningsgrundlag indgår som primære aktiviteter køb og salg af ejendomme, projektudvikling og udlejning af fast ejendom. Dette stiller særlige krav til videnressourcer hos medarbejdere og de tilhørende forretningsprocesser. Herudover er der også særlige krav til videnressourcer indenfor udvikling og projektering af selskabets investeringsprojekter. For til stadighed at kunne levere gode og tilfredsstillende løsninger er det afgørende, at koncernen kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et teknisk erfaringsgrundlag. Koncernen investerer gerne i uddannelse af vores medarbejdere.

Den forventede udvikling

Koncernen forventer også i det kommende år et positivt resultat, som dog kan blive påvirket af de aktuelle geopolitiske forhold som følge af f.eks. krigen i Ukraine, de stærkt øgede priser og leveringsusikkerhed på byggematerialer, den stigende inflation og stigende renteniveauer mv.

Det forventes, at resultat før skat for 2022 vil være i niveauet 150-175 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

I lighed med tidligere år er de usikre faktorer især knyttet til renteutviklingen i samfundet samt til markedssituationen for udlejningen af boliger og særligt af erhvervslokaler i de markeder, vi agerer i. Det forventes, at markedsniveauet for investeringsejendomme for 2022 kun i mindre omfang vil blive påvirket af de ovenfor nævnte faktorer.

Endvidere er det opfattelsen, at sammensætningen og omfanget af koncernens kunder er med til at

Ledelsesberetning

understøtte en stabil drift.

Det er således forventningen, at koncernens robuste økonomiske forhold fastholdes, såvel drifts- som likviditetsmæssigt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udover de ovenfor nævnte forhold, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens økonomiske og finansielle stilling.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel og engagement

Koncernens forretningsmodel er køb og salg af fast ejendom, projektudvikling samt udlejning af fast ejendom i Aarhus, Odense og København.

Koncernen ønsker at udvikle sin forretning og møde sine strategiske udfordringer på en økonomisk og samfundsmæssig forsvarlig måde gennem efterlevelse af lovgivningen samt via aktiviteter og indsatser af samfundsansvarlig karakter.

Koncernen har i en årrække haft fokus på områder som miljøforhold i bred forstand, udvikling af videnressourcer og på bæredygtighed. Koncernens ledelse vurderer generelt, at arbejdet med bæredygtighed - såvel socialt, miljø- og klimamæssigt samt økonomisk, samt fokus på et godt arbejdsmiljø - bidrager positivt til koncernens omdømme, effektivitet og trivsel.

Koncernen har på enkelte punkter en nedskreven politik vedrørende miljø, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorrruption. På alle områder findes der uformelle holdninger og retningslinjer, så der tages hensyn til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige forhold.

Koncernens aktiviteter foregår alene i Danmark, og der er tale om aktiviteter, der sker på grundlag af regulerede markedsforhold, hvor koncernen på alle måder efterlever lovgivningen. Derfor er det ledelsens vurdering, at koncernen ikke er udsat for særlige risici forbundet til ovennævnte forretningsaktiviteter.

Koncernen har ikke fundet det nødvendigt at etablere politikker for samfundsansvar for de enkelte områder jf. ovenstående vurdering. Koncernen ønsker at omsætte sine holdninger til handling gennem indførelse af ledelses- og kontrolsystemer som opfølgning på virksomhedens arbejdsprocesser.

Ledelsesberetning

Bæredygtighed og genbrug

Siden Olav de Linde grundlagde virksomheden for mere end 40 år siden, har der altid været stort fokus på genbrug af materialer i bygge- og renoveringsprocesser.

Virksomhedens drivkraft er ofte en stor skabertrang og kærlighed for at skabe nyt liv i gamle bygninger. At give gamle - ofte udslidte - industri-, produktions- og erhvervsbygninger nyt liv som spændende og moderne lejemål for erhvervsvirksomheder, offentlige institutioner og menneskers hverdagsliv. Alt sammen med respekt for den enkelte bygningens fortid, arkitektur og materialer.

Genbrug har altid betydet meget og indgår i alle de ejendomme, der renoveres og bygges. Også i helt nye boligprojekter som de aktuelle projekter på Thomas Koppels Gade og på Ceres Alle.

Gennem årene er der også transformeret tidligere industribygninger til skønne kontorlandskaber og erhvervsparker med det største genbrug, der vel kan tænkes, nemlig at genbruge bygningerne. Der er et stort miljøbidrag i at undlade at rive ned og ved at genbruge så meget som muligt. Ofte gemmes der også materialer til senere brug i andre projekter.

Der er på denne måde skabt nogle markante industrielle kulturmiljøer, f.eks. Chokoladefabrikken Elvirasminde, Frichsparken og Mellemarmen – alle i Aarhus, Thrigefirkanten i Odense samt store arealer på Odense Havn.

Hos Ejendomsselskabet Olav de Linde er det således vigtigt at være med til at bevare sådanne kulturmiljøer og her igennem også bidrage til at bevare historiske og bevaringsværdige ejendomme for eftertiden.

Miljøforhold – herunder klimapåvirkning

I forbindelse med køb og udvikling af ejendomme har koncernen særligt fokus på miljøforhold og afledte klimapåvirkninger. Tilsvarende når der renoveres på koncernens portefølje af ejendomme.

Koncernen har fokus på det grønne miljø og at have gode gård- og byrum, som det er naturligt at bruge og tage ophold i mv. Herved tager ejendommene sig attraktive ud for de beboere og lejere, der anvender dem.

Der er en god tradition for at genbruge byggematerialer i stort omfang, hvilket også har en god indvirkning på mindskning af CO₂ forbruget. Her spiller den indlejrede CO₂ i bygninger der bevares også en markant rolle.

I forbindelse med renoveringer er der også fokus på, at der anvendes energioptimale løsninger. Generelt er området godt reguleret af diverse reglementer og forskrifter fra myndighederne, hvorfor koncernen ikke har en særskilt politik herfor, men mere har en stærk holdningsdrevet tilgang til, hvordan det skal gøres.

Ledelsesberetning

Sociale forhold og medarbejderforhold

Koncernen tager socialt ansvar, og der har gennem mange år været en del eksempler på, at der ydes hjælp til socialt udsatte, hjælpeorganisationer, virksomheders opstart m.fl. I særlig grad ses det måske også i driften af Bazar Vest, der på mange måder - og gennem mange år - har været et stort bidrag til integration af ”nydanskere” med ikke vestlig baggrund, og vel at mærke uden at koncernen på noget tidspunkt har modtaget offentlige midler til støtte heraf.

Særligt fokus er der også på koncernens medarbejderes trivsel, og at der er gode arbejdsvilkår i virksomheden. Dette kommer også til udtryk gennem virksomhedens personalepolitik, medarbejdersamtaler, opfordring til uddannelse og opkvalificering mv. Dette gælder såvel blandt funktionærer som timelønnede.

Menneskerettigheder

I koncernen er der en klar holdning til, at menneskers rettigheder skal forsvares og beskyttes. Således hverken accepteres eller tolereres krænkende handlinger, herunder diskrimination, mobning og seksuel chikane.

Selskabet har indgået aftaler for at sikre, at også ansatte hos underentreprenører og evt. deres underentreprenører arbejder og aflønnes på overenskomstmæssige niveauer, hvis der udføres arbejde for koncernen.

Bekæmpelse af korrupktion og bestikkelse

Koncernen tager afstand fra alle former for korrupktion og bestikkelse, herunder også karteldannelser. Ansatte opfordres til at oplyse direktionen herom, hvis sådanne forhold konstateres i dialog med leverandører eller andre samarbejdspartnere m.fl., så der kan ageres aktivt, hvis tilfældet skulle opstå.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b

Koncernen er en familieejet koncern, og bestyrelsen udgøres på nuværende tidspunkt af fire mænd og to kvinder. Koncernen har et mål om, at minimum 30% af bestyrelsesmedlemmerne i koncernen skal være kvinder, og målet er således opfyldt. Det er målet, at andelen over de næste 3-5 år skal øges til 50%.

Koncernen har en politik for at øge antallet af kvindelige ledere, og koncernen har på den baggrund opstillet konkrete måltal for andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer, og der udarbejdes handlingsplaner for at sikre den rette kønsmæssige sammensætning i ledelsen generelt.

Sammensætningen af køn på koncernens øvrige ledelsesniveauer afspejler den generelle tendens i branchen, der i overvejende grad er repræsenteret ved mænd. Det er ledelsens vurdering, at koncernens politik har haft en positiv effekt i forhold til at sikre lige vilkår for alle, og at politikken på sigt vil medvirke til en mere ligelig fordeling af mænd og kvinder på alle ledelsesniveauer i koncernen.

Koncernen har et mål om, at koncernens andel af kvindelige ledere minimum er 30% inden for de næste 3-5 år.

Koncernen har på nuværende tidspunkt knapt 20% kvindelige ledere.

Ledelsesberetning

Redegørelse for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Gennem ansvarlig brug af data sikres det bedst mulige udgangspunkt for at opnå såvel lejerers som medarbejderes, samarbejdspartneres, leverandørers og øvrige interessenters tillid. For at undgå misbrug og krænkelse af privatlivets fred samt for at sikre selskabet mod lovgivnings-, forretnings- og omdømmemæssige risici sker administration, kontrol af lagring samt brug af såvel lejerers som medarbejderes data på en etisk og proaktiv måde. Selskabet har internt kommunikeret IT-retningslinjer samt implementeret kontroller, der skal sikre, at data håndteres forsvarligt af selskabets medarbejdere. På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en egentlig formaliseret politik for dataetik, da de internt kommunikerede retningslinjer vurderes tilstrækkeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgel klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller gæld til realkreditinstitutter og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Koncerninterne virksomhedsoverdragelser behandles efter book value-metoden, hvorefter de overtagne aktiver og passiver regnskabsmæssigt overdrages til bogførte værdier på tidspunktet for opnåelse af kontrollen. Eventuel forskel mellem det erlagte vederlag og den bogførte værdi af de overtagne aktiver og passiver indregnes direkte på egenkapitalen. Der foretages ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, bil, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene, der er beliggende på lejet grund, værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat på baggrund af aktuelle eksterne markesdrapporter. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.164	3.931	3.164	3.931
7	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	8.134	4.000	8.134	4.000
8	Investeringsejendomme	9.479.301	7.783.492	9.470.201	7.770.492
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.490.599	7.791.423	9.481.499	7.778.423
9	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	8.145	6.442
10	Kapitalinteresser	24.982	20.562	24.983	20.562
	Finansielle anlægsaktiver i alt	24.982	20.562	33.128	27.004
	Anlægsaktiver i alt	9.515.581	7.811.985	9.514.627	7.805.427
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.669	7.419	25.669	7.419
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	4.803
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.235	0	1.235	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	50	5
	Andre tilgodehavender	20.622	87.899	20.593	87.878
11	Periodeafgrænsningsposter	1.174	1.044	1.174	1.044
	Tilgodehavender i alt	48.700	96.362	48.721	101.149
	Likvide beholdninger	84	7.652	41	7.395
	Omsætningsaktiver i alt	48.784	104.014	48.762	108.544
	Aktiver i alt	9.564.365	7.915.999	9.563.389	7.913.971

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Selskabskapital	750	750	750	750
Overkurs ved emission	435.973	435.973	435.973	435.973
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.107	10.688	12.789	11.067
Reserve for sikringstransaktioner	-166.222	-300.012	-166.222	-300.012
Overført resultat	4.221.075	2.496.930	4.223.393	2.496.551
Egenkapital i alt	4.506.683	2.644.329	4.506.683	2.644.329
Hensatte forpligtelser				
12 Hensættelser til udskudt skat	1.205.976	785.260	1.205.012	783.485
13 Andre hensatte forpligtelser	35.000	0	35.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.240.976	785.260	1.240.012	783.485
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.891.435	2.823.172	2.891.438	2.823.172
Gæld til pengeinstitutter	216.913	235.933	216.913	235.933
Deposita	130.131	116.647	130.055	116.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.241	8.563	7.241	8.563
Anden gæld	0	3.238	0	3.238
14 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.245.720	3.187.553	3.245.647	3.187.461

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Note					
14	Kortfristet del af langfristet gæld	83.518	724.859	83.518	724.859
	Gæld til pengeinstitutter	92.836	250.743	92.836	250.743
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.982	56.385	67.959	56.365
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	135	0
	Gæld til kapitalinteresser	2.548	2.554	2.548	2.554
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	490	21.065	490	21.065
	Selskabsskat	85.771	3.132	85.771	3.109
	Anden gæld	26.911	29.189	26.860	29.071
15	Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930	210.930	210.930
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	570.986	1.298.857	571.047	1.298.696
	Gældsforpligtelser i alt	3.816.706	4.486.410	3.816.694	4.486.157
	Passiver i alt	9.564.365	7.915.999	9.563.389	7.913.971

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Eventualposter

18 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	750	435.973	10.688	-300.012	2.496.930	2.644.329
Resultatandel	0	0	4.419	0	1.724.145	1.728.564
Årets dagsværdiregulering finansiel sikring	0	0	0	171.525	0	171.525
Skat af årets dagsværdiregulering finansiel sikring	0	0	0	-37.735	0	-37.735
	750	435.973	15.107	-166.222	4.221.075	4.506.683

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	750	435.973	11.067	-300.012	2.496.551	2.644.329
Resultatandel	0	0	1.722	0	1.726.842	1.728.564
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	171.525	0	171.525
Skat af årets dagsværdiregulering finansiel sikring	0	0	0	-37.735	0	-37.735
	750	435.973	12.789	-166.222	4.223.393	4.506.683

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Årets resultat	1.728.564	445.496
19 Reguleringer	-1.511.847	-194.452
20 Ændring i driftskapital	15.513	-7.830
Pengestrømme fra primær drift før finansielle poster	232.230	243.214
Renteindbetalinger og lignende	536	279
Renteudbetalinger og lignende	-71.350	-76.919
Pengestrøm fra ordinær drift	161.416	166.574
Betalt selskabsskat	-3.530	28.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	157.886	194.574
Køb af materielle anlægsaktiver	-466.478	-701.549
Salg af materielle anlægsaktiver	872.548	5.163
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-6.063
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	406.070	-702.449
Forskydning i bankgæld	-804.099	447.258
Forskydning i realkreditgæld	232.575	64.331
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-571.524	511.589
Ændring i likvider	-7.568	3.714
Likvider primo	7.652	3.674
Tilgang ved koncernetablering	0	264
Likvider ultimo	84	7.652
Likvider		
Likvide beholdninger	84	7.652
Likvider ultimo	84	7.652

Noter

1. Nettoomsætning

Selskabet har kun et segment benævnt "Investeringsjendomme".

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til RSM Danmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	486	419	471	404
Honorar vedrørende lovpligtig revision	292	283	277	268
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	194	136	194	136
	486	419	471	404

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	47.428	53.658	47.428	53.658
Pensioner	6.734	6.615	6.734	6.615
Andre omkostninger til social sikring	815	647	815	647
	54.977	60.920	54.977	60.920
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	99	103	99	103

Der henvises til undtagelsesbestemmelsen jf. ÅRL § 98 b, stk. 3, nr. 2, hvorfor vederlag til ledelsen ikke oplyses.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	48.035	22.487	47.985	22.482
Årets regulering af udskudt skat	435.511	122.649	436.322	122.547
Regulering af tidligere års skat	398	0	398	0
Regulering af tidligere års udskudt skat	-14.795	0	-14.795	0
	469.149	145.136	469.910	145.029

	Modervirksomhed	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.722	-2.393
Overføres til overført resultat	1.726.842	447.889
Disponeret i alt	1.728.564	445.496

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
8. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	4.934.136	4.340.792	4.928.776	4.340.792
Tilgang ved koncernetablering	0	5.360	0	0
Tilgang i årets løb	466.478	595.667	466.478	595.667
Afgang i årets løb	-713.571	-7.683	-713.571	-7.683
Kostpris ultimo	4.687.043	4.934.136	4.681.683	4.928.776
Regulering til dagsværdi primo	2.849.356	2.453.331	2.841.716	2.453.331
Regulering til dagsværdi ved koncernetablering	0	7.390	0	0
Årets regulering til dagsværdi	2.066.990	398.852	2.070.890	398.602
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-124.088	-10.217	-124.088	-10.217
Regulering til dagsværdi ultimo	4.792.258	2.849.356	4.788.518	2.841.716
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.479.301	7.783.492	9.470.201	7.770.492

Værdiansættelsen af ejendommene på egen grund foretages ved en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

8. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat individuelt med udgangspunkt i markedsrapporter samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Værdiansættelsen af ejendommene på lejet grund foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er individuelt fastsat på baggrund af aktuelle markedsrapporter. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendomsporteføljen udgør et samlet areal på 517.051 kvm.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,30%
Højeste afkastprocent	8,50%
Laveste afkastprocent	3,50%
Bolig Århus	3,50% - 4%
Erhverv Århus	4% - 8,5%
Blandet Århus	4% - 4,5%
Bolig Odense	4,5%
Erhverv Odense	5% - 6,5%
Erhverv København	4% - 5,5%
Lejet grund erhverv Århus	6,56%
Lejet grund Erhverv Odense	5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.095.296 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.506.683 t.kr. til 3.652.352 t.kr.

I årets tilgange til kostpris indgår der finansieringsomkostninger vedrørende egne udviklingsprojekter på 2.395 t.kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
9. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	6.063	0
Tilgang i årets løb	4.400	6.063
Kostpris ultimo	10.463	6.063
Opskrivninger primo	379	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.697	379
Opskrivninger ultimo	-2.318	379
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.145	6.442
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Parkeringshuset Finderupparken ApS	Aarhus	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
10. Kapitalinteresser				
Kostpris primo	9.875	9.875	9.875	9.875
Kostpris ultimo	9.875	9.875	9.875	9.875
Opskrivninger primo	10.687	13.460	10.688	13.460
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.630	1.183	6.630	1.183
Korrektion til primo	-893	837	-893	837
Indskud/hævninger	-1.317	-4.793	-1.317	-4.793
Opskrivninger ultimo	15.107	10.687	15.108	10.687
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.982	20.562	24.983	20.562

Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
Frederiksgade 74 I/S	Aarhus	50 %
Brdr. de Linde I/S	Aarhus	50 %

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
11. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt husleje	0	79	0	77
Ejendomsskat	1.174	926	1.174	928
Dækningsafgift	0	39	0	39
	1.174	1.044	1.174	1.044

Noter

14. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	2.958.139	66.704	2.891.435	2.634.048
Gæld til pengeinstitutter	232.913	16.000	216.913	156.180
Deposita	130.131	0	130.131	130.131
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.055	814	7.241	7.242
	3.329.238	83.518	3.245.720	2.927.601
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	2.958.142	66.704	2.891.438	2.634.048
Gæld til pengeinstitutter	232.913	16.000	216.913	156.180
Deposita	130.055	0	130.055	130.055
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.055	814	7.241	7.242
	3.329.165	83.518	3.245.647	2.927.525

Koncernen har pr. 31. december 2021 indgået aftaler til sikring af renter (rentesikringsinstrumenter) for gæld på nom. 2.321.294 t.kr. Dagsværdi af rentesikringsinstrumenter, der forfalder til betaling efter 1 år, udgør pr. 31. december 2021 en gæld på 191.633 t.kr., som indgår i langfristet gæld til realkreditinstitutter.

Dagsværdi af rentesikringsinstrumenter, der forfalder til betaling over de næste 12 måneder regnet fra denne dato, udgør 21.473 t.kr. af kortfristet gæld til realkreditinstitutter.

Dagsværdi af rentesikringsinstrumenter, der forfalder til betaling efter 5 år udgør pr. 31. december 2021 i alt 5.706 t.kr. af restgælden til realkreditinstitutter efter 5 år.

Koncernens aftaler om rentesikring udløber i perioden 2022-2034, og de faste renter udgør positivt 0,28%-1,90% med en vægtet rente på 1,49% af hovedstolen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2020 t.kr.
15. Ansvarlig lånekapital				
Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930	210.930	210.930
	210.930	210.930	210.930	210.930

De ansvarlige lån henstår afdragsfrie, men forfalder helt eller delvist på anfordring af kreditor. Debitor kan alene afdrage med 10 mio. kr. årligt. Lånene er ydet som ansvarlige lån, således at kreditor ved debtors konkurs træder tilbage for debtors øvrige kreditorer i henhold til konkurslovens bestemmelser.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.752.853 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.889.900 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 2.099.677 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 5.861.900 t.kr.

Koncernen har deponeret skadeløspantebreve på i alt nom. 285.000 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 1.619.800 t.kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Der er indgået huslejeforpligtelser vedrørende investeringsejendomme på lejet grund. Huslejekontrakter har opsigelsesperioder i spændet 1-84 måneder. Den samlede huslejeforpligtelse udgør 6.132 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

17. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Olav de Linde

Bestyrelsesformand

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er ikke oplyst jf. årsregnskabsloven § 98c, stk. 7, da alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på armslængde vilkår.

	Koncern	
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
19. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	760	1.209
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	196
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-6.630	-1.183
Andre finansielle indtægter	-1.033	-281
Øvrige finansielle omkostninger	67.778	71.423
Skat af årets resultat	469.150	145.136
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.041.872	-410.952
	<u>-1.511.847</u>	<u>-194.452</u>
20. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	20.738	-9.944
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-5.225	2.114
	<u>15.513</u>	<u>-7.830</u>