



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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2025.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. juni 2025

Direktion

Esben Ryssel Kjeldsen

Bestyrelse

Olav de Linde
formand

Esben Ryssel Kjeldsen

Randi Toftlund Pedersen

Carsten Bo Pedersen

Steffen Ebdrup

Jakob de Linde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 16. juni 2025

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 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Olav de Linde, formand Esben Ryssel Kjeldsen Randi Toftlund Pedersen Carsten Bo Pedersen Steffen Ebdrup Jakob de Linde
Direktion	Esben Ryssel Kjeldsen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Bankforbindelser	Nykredit Bank Danske Bank Nordea Bank Jyske Bank Spar Nord Bank
Kapitalinteresser	Frederiksgade 74 I/S, Aarhus Flakholmen I/S, Aarhus

Hovedtal og nøgletal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	565.570	534.204	480.799	431.505	394.464
Bruttoresultat	417.976	405.694	297.879	272.318	312.833
Driftsresultat før værdireguleringer	341.819	335.892	233.837	215.955	249.640
Driftsresultat	315.467	217.819	295.024	2.257.827	660.592
Finansielle poster, netto	-160.739	-24.250	-64.741	-60.114	-69.960
Årets resultat	121.289	150.633	179.323	1.728.564	445.496
Balance:					
Balancesum	11.382.235	10.747.925	10.710.248	9.564.731	7.915.999
Investeringer i materielle anlægsaktiver	485.408	419.392	647.986	473.612	671.549
Egenkapital	5.167.322	5.056.371	5.061.120	4.506.683	2.644.329
Udskudt skat	1.240.038	1.229.431	1.238.137	1.205.976	783.485
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	239.109	85.722	218.039	157.886	194.574
Investeringsaktivitet	-485.108	-419.182	-643.928	406.070	-702.449
Finansieringsaktivitet	276.323	271.455	622.905	-571.524	511.589
Pengestrømme i alt	30.324	-62.005	197.016	-7.568	3.714
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	115	110	107	99	103
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	73,9	75,9	62,0	63,1	79,3
Overskudsgrad før værdireguleringer	60,4	62,9	48,6	50,0	63,3
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	55,8	40,8	61,4	523,2	167,5
Likviditetsgrad	64,6	50,8	73,3	8,6	8,0
Soliditetsgrad	45,4	47,0	47,3	47,1	33,4
Egenkapitalforrentning	2,4	3,0	3,7	48,3	18,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal

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

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets ejendomme, samt udvikling af selskabets portefølje af ejendomme gennem såvel projektudvikling, transformation og renovering.

Selskabets ejendomsportefølje, som består af både erhvervs- og boligejendomme, er primært beliggende i Aarhus, Odense og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 565,6 mio. kr. mod 534,2 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 121,3 mio. kr. mod 150,6 mio. kr. sidste år.

Omsætningsstigningen kan henføres til færdiggjorte projektejendomme samt ordinære lejereguleringer. Der opleves fortsat en god stabilitet blandt lejerne i selskabets ejendomme samt en fortsat lav tomgang ved udgangen af 2024.

Årets resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 181,1 mio. kr. - og er således i tråd med forventningerne om et niveau på 175-200 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Vurdering af selskabets ejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes med -26,4 mio. kr. og den samlede værdi af ejendomsporteføljen pr. 31. december 2024 udgør 10.938,4 mio. kr.

Som led i værdiansættelsen af investeringsejendommene, indhentes der vurderinger fra eksterne valuarer på en væsentlig del af selskabets portefølje. Selskabet præsenteres desuden løbende for nye ejendomsinvesteringer fra førende ejendomsmæglere, ejendomsinvestorer og realkredit- og finansieringsinstitutter samt modtager indikative bud på udvalgte ejendomme i vores portefølje. Selskabet har også fokus på gennemførte transaktioner i de markeder, hvor selskabets ejendomme er beliggende. Herigennem får vi mulighed for at vurdere markedsafkast og øvrige væsentlige forudsætninger i værdiansættelserne.

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

Årets nedskrivning kan primært henføres til stigende byggeomkostninger på igangværende projekter samt et svagt stigende afkastkrav på udvalgte ejendomstyper grundet fortsat usikkerheder om værdiansættelse på det danske ejendomsmarked med lav transaktionsvolumen. Dette modsvares dog i et vist omfang af øgede lejeniveauer.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, værdipapirer og likvider, er ultimo 2024 på 4.071,3 mio. kr. Prioritetsgælden er dels variabel forrentet og størstedelen fastforrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Selskabet har en finansieringsstrategi, der også skal sikre mod negativ udviklingen i rentemarkedet. Selskabet afdækker renterisici ved bl.a. swapaftaler samt spredning i låntype og forfald. I 2024 er der optaget ny gæld til finansiering af udviklingsprojekter, hvor en del er afdækket af swapaftaler.

Det er selskabets politik at have en høj andel af låneporteføljen med fast rente, da det er med til at sikre en god og stabil likviditet. Ved udgangen af 2024 er selskabets andel af rentebærende gæld til banker og realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 80,2%. Selskabet er bevilget rammer til yderligere rentefafdækning.

Likviditets- og kreditrisici

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

Det er dog selskabets opfattelse, at de økonomiske forhold, såvel kapital-, drifts- som likviditetsmæssigt har en robusthed, der gør selskabet 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. Selskabet har en god og tæt dialog med de finansielle samarbejdspartnere, der også baseres på selskabets høje kreditværdighed.

Videnressourcer

I selskabets forretningsgrundlag indgår som primære aktiviteter ejendomsinvesteringer, 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 selskabet kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et teknisk erfaringsgrundlag. Selskabet investerer gerne i uddannelse af vores medarbejdere.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer også i det kommende år et positivt resultat. Selskabets ledelse er opmærksom på de aktuelle geopolitiske forhold, som kan påvirke prisniveauer og eventuel usikkerhed omkring levering på byggematerialer, på udvikling i inflation og nettoprisindeks, samt udviklingen i rentemarkedet mv.

Det forventes, at resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme for 2025 vil være i niveauet 175-200 mio. kr.

I lighed med tidligere år er de usikre faktorer især knyttet til renteutviklingen i samfundet samt til

Ledelsesberetning

markedssituationen for udlejningen af boliger og særligt af erhvervslokaler i de markeder, vi agerer i. Det forventes, at markedsniveauet for investeringsejendomme i 2025 målt op imod 2024 kun i mindre omfang vil blive påvirket af de ovenfor nævnte faktorer. Der skal dog være en vis opmærksomhed rettet mod efterspørgsel og likviditet i investeringsmarkedet, som måske kan blive påvirket af alternative investeringsmuligheder ved det forholdsvist høje renteniveau.

Det er opfattelsen, at sammensætningen og omfanget af selskabets kunder er med til at understøtte en stabil drift.

Det er således forventningen, at selskabets 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 selskabets økonomiske og finansielle stilling.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel og engagement

Selskabets forretningsmodel er ejendomsinvestering, projektudvikling – inkl. renovering og transformation af ejendomme, samt udlejning af selskabets ejendomme. Selskabet 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.

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

Selskabet udarbejder i lighed med tidligere år en bæredygtighedsrapport.

Selskabet har udarbejdet en hovedpolitik for bæredygtighed og er igang med at udarbejde politikker på udvalgte områder:

- Hovedpolitik – bæredygtighed og samfundsansvar
- Code of conduct – adfærdskodeks for ansvarlige forretningsrelationer
- Politik for miljø, klima og genbrug
- Politik for menneskerettigheder og sociale forhold
- Politik for anti-korruption
- Politik for ansvarligt arbejdsmiljø
- Politik for det underrepræsenterede køn

Ledelsesberetning

Der arbejdes på fuld implementering af politikkerne, herunder at opstille mål, processer til kontrol mv. Hertil er der indført whistlerblowerpolitik, og sammen med personalehåndbogen, GDPR-retningslinier mv., danner det et godt fundament, hvor der tages hensyn til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige forhold.

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

Selskabet ønsker desuden at omsætte sine holdninger til handling gennem indførelse af ledelses- og kontrolsystemer som opfølgning på virksomhedens arbejdsprocesser. Selskabet vurderer løbende på behovet for at etablere yderligere politikker mv.

Bæredygtighed og genbrug

Siden grundlæggelsen af virksomheden har genbrug af materialer været en integreret del af vores bygge- og renoveringsprocesser – også i tilfælde, hvor det er nødvendigt, at bygninger nedrives og genopføres.

Selskabet har en særlig styrke i at give tidligere industri-, produktions- og erhvervsbygninger nyt liv som moderne og attraktive lejemål for virksomheder, offentlige institutioner og beboere. Alt sammen med respekt for den enkelte bygnings historie, arkitektoniske udtryk og materialer.

Gennem årene har selskabet bevaret tidligere industribygninger og transformeret disse til attraktive kontormiljø og erhvervsparker. Det er selskabets grundtanke, at der er et stort miljøbidrag i at undlade at rive ned og ved at genbruge så meget som muligt. Derudover opbevares materialer ofte til fremtidig brug som det f.eks. er tilfældet ved renoveringen af den tidligere postcentral i Ankersgade i Aarhus, det gamle kornlager, Havnegade 16, på Odense Havn samt det fremtidige højhusbyggeri, Mindet, i Sydhavnen i Aarhus som de seneste eksempler.

Denne tilgang har skabt nogle markante industrielle kulturmiljøer i Aarhus og Odense, og det er selskabets strategi at bevare og udvikle disse kulturmiljøer, så historiske og bevaringsværdige ejendomme kan bestå og fortsat være en del af bybilledet. Selskabet er desuden anerkendt med en række priser for netop bæredygtighed.

Miljøforhold – herunder klimapåvirkning

Selskabet har ved opkøb og udvikling af ejendomme et skarpt fokus på miljømæssige forhold og afledte klimapåvirkninger. Det samme gælder ved renovering, nedrivning og nybyggeri i selskabets ejendomsportefølje.

Der lægges stor vægt på at skabe grønne opholdsuderum og velfungerende gård- og byrum, der understøtter ophold og sociale aktiviteter. Dette bidrager til attraktive ejendomme for både beboere og erhvervslejere.

Ledelsesberetning

Der er en god tradition for at genbruge byggematerialer i stort omfang, hvilket har en god indvirkning på mindskning af CO2 forbruget. Her spiller den indlejrede CO2 i bygninger, der bevares, en markant rolle. Det er selskabets håb, at den politiske forståelse for at indlejret CO2 kommer til at få en større plads i forbindelse med f.eks. udarbejdelse af LCA-analyser. 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 selskabet ikke har en særskilt politik herfor, men mere har en stærk holdningsdrevet tilgang til, hvordan det skal gøres.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Selskabet har gennem mange år taget aktivt socialt ansvar og støttet initiativer for socialt udsatte, hjælpeorganisationer, kunstnere, iværksættere m.fl. Et markant eksempel er driften af Bazar Vest i Brabrand, Aarhus, der i årtier har spillet en væsentlig rolle i integrationen af danskere med etnisk minoritetsbaggrund – og det er vel at mærke uden offentlig, økonomisk støtte. Der er i 2024 oprettet et børnehus i Bazar Vest, hvor der sammen med en børnepsykolog arbejdes på at skabe et trygt og udviklende rum for børn i alderen 4-8 år i lokalområdet.

Der er ligeledes stort fokus på medarbejderes trivsel, og arbejdsvilkår. Det kommer til udtryk gennem virksomhedens personalepolitik, medarbejdersamtaler, arbejdspladsvurderinger (APV), kompetenceudvikling og faglig opkvalificering mv. Disse tiltag gælder både for funktionærer og timelønnede medarbejdere.

Menneskerettigheder

I selskabet 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 selskabet.

Bekæmpelse af korrupsion og bestikkelse

Selskabet tager afstand fra alle former for korrupsion 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.

Selskabet har etableret en whistleblower ordning, hvor medarbejdere og ledelse anonymt kan indberette om alvorlige lovovertrædelser, herunder også korrupsion, bestikkelse mv.

Ledelsesberetning

Redegørelse for selskabets politik 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. 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.

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 vælges 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme, andre værdipapirer og kapitalandele samt til indregning af værdien af afledte finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive 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 og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

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 værdipapirer og gæld, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen 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.

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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger herunder byggerenter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening ved fuld udlejning for det kommende år ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme justeret for forventet tomgang. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i 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 associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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 associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i Danmark, der med balancedagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi 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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

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 selskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
1 Nettoomsætning	565.570	534.204
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-133.552	-116.182
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	13.418	14.302
Andre driftsindtægter	1.870	1.098
Andre eksterne omkostninger	-29.330	-27.728
Bruttoresultat	417.976	405.694
3 Personaleomkostninger	-74.746	-68.983
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.411	-820
Driftsresultat før dagsværdireguleringer	341.819	335.891
Værdiregulering af investeringsejendomme	-26.352	-118.072
Driftsresultat	315.467	217.819
Indtægter af kapitalinteresser	2.827	1.853
Andre finansielle indtægter	18.592	147.095
Øvrige finansielle omkostninger	-182.158	-173.198
Resultat før skat	154.728	193.569
Skat af årets resultat	-33.439	-42.936
4 Årets resultat	121.289	150.633

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.293	3.231
6 Investeringsejendomme	10.938.400	10.483.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.944.693</u>	<u>10.487.131</u>
7 Kapitalinteresser	27.437	27.596
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.437</u>	<u>27.596</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.972.130</u>	<u>10.514.727</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.282	10.363
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.217	1.131
8 Andre tilgodehavender	83.254	86.608
Tilgodehavender i alt	<u>94.753</u>	<u>98.102</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	149.933	0
Værdipapirer i alt	<u>149.933</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	165.419	135.096
Omsætningsaktiver i alt	<u>410.105</u>	<u>233.198</u>
Aktiver i alt	<u>11.382.235</u>	<u>10.747.925</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Selskabskapital	750	750
	Overkurs ved emission	435.973	435.973
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.560	17.721
	Reserve for sikringstransaktioner	43.173	53.511
	Overført resultat	4.669.866	4.548.416
	Egenkapital i alt	<u>5.167.322</u>	<u>5.056.371</u>
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	1.240.038	1.229.431
10	Andre hensatte forpligtelser	7.028	11.763
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.247.066</u>	<u>1.241.194</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.913.805	3.574.391
	Gæld til pengeinstitutter	247.553	251.398
	Deposita	164.012	157.287
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.566	8.233
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.332.936</u>	<u>3.991.309</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	58.545	80.854
	Gæld til pengeinstitutter	166.709	58.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.462	55.042
	Gæld til kapitalinteressere	2.701	5.311
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.352	16.228
	Selskabsskat	20.648	8.591
	Anden gæld	41.564	23.595
12	Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>634.911</u>	<u>459.051</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.967.847</u>	<u>4.450.360</u>
	Passiver i alt	<u>11.382.235</u>	<u>10.747.925</u>

- 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**
- 14 Oplysninger om dagsværdi**
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 15 Eventualposter**
- 16 Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overkurs ved emis- sion t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode t.kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar						
2024	750	435.973	17.721	53.511	4.548.416	5.056.371
Resultat	0	0	-161	0	121.450	121.289
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-13.254	0	-13.254
Skat af årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	0	2.916	0	2.916
	750	435.973	17.560	43.173	4.669.866	5.167.322

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Årets resultat	121.289	150.633
17 Reguleringer	221.721	186.078
18 Ændring i driftskapital	69.322	-92.940
Pengestrømme fra primær drift før finansielle poster	412.332	243.771
Renteindbetalinger og lignende	16.790	21.049
Renteudbetalinger og lignende	-182.154	-173.198
Pengestrøm fra ordinær drift	246.968	91.622
Betalt selskabsskat	-7.859	-120.785
Rekapitalisering af renteswaps	0	114.885
Pengestrømme fra driftsaktivitet	239.109	85.722
Køb af materielle anlægsaktiver	-485.408	-419.392
Salg af materielle anlægsaktiver	300	210
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-485.108	-419.182
Forskydning i bankgæld	76.407	-179.631
Forskydning i realkreditgæld	345.061	451.086
Køb af omsætningsværdipapirer	-323.239	0
Salg af omsætningsværdipapirer	175.106	0
Hævninger i interessentskab	2.988	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	276.323	271.455
Ændring i likvider	30.324	-62.005
Likvider primo	135.095	197.101
Likvider ultimo	165.419	135.096
Likvider		
Likvide beholdninger	165.419	135.096
Likvider ultimo	165.419	135.096

Noter

1. Nettoomsætning

Selskabet har kun ét segment benævnt "investeringsejendomme", og der forekommer alene salg til Danmark.

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til RSM Danmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	423	484
Honorar vedrørende lovpligtig revision	300	295
Erklæringsopgaver med sikkerhed	30	0
Andre ydelser	93	189
	423	484
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	68.213	62.950
Pensioner	5.549	5.010
Andre omkostninger til social sikring	984	1.023
	74.746	68.983
Direktion og bestyrelse	3.215	2.803
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	115	110
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-161	1.853
Overføres til overført resultat	121.450	148.780
Disponeret i alt	121.289	150.633

Noter

	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	8.518	7.075
Tilgang i årets løb	4.557	1.444
Afgang i årets løb	-527	0
Kostpris ultimo	12.548	8.519
Afskrivninger primo	-5.288	-4.468
Årets afskrivninger	-1.411	-820
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	444	0
Afskrivninger ultimo	-6.255	-5.288
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.293	3.231
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.692.825	5.275.086
Tilgang i årets løb	480.851	417.949
Afgang i årets løb	0	-210
Kostpris ultimo	6.173.676	5.692.825
Regulering til dagsværdi primo	4.791.076	4.909.147
Årets regulering til dagsværdi	-26.352	-118.072
Regulering til dagsværdi ultimo	4.764.724	4.791.075
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.938.400	10.483.900

Værdiansættelsen af de etablerede investeringsejendomme foretages på baggrund af den afkastbaserede model. Beregningen baseres på forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Værdiansættelsen af projektejendomme foretages på baggrund af den afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme herunder indeholdende omkostninger til opførsel.

Værdiansættelsen af ejendomme på lejet grund foretages ved anvendelsen af den afkastbaseret model og maksimalt værdien af fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret til nutidsværdien.

Noter

6. Investeringsjendomme (fortsat)

Afkastkravet for etablerede investeringsjendomme og projektejendomme er fastsat individuelt med udgangspunkt i markedsrapporter, eksterne vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid, forventet gennemsnitlig tomgang og lejernes bonitet mv. Den beregnede værdi tillægges deposita og forudbetalt husleje.

Der er desuden indhentet eksterne vurderinger på udvalgte ejendomme, som understøtter værdiansættelserne.

Ejendomsporteføljen udgør et samlet areal på 528.661 kvm (ejendomme i drift), og ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Odense og Københavnsområdet.

I årets tilgang på kostprisen for investeringsjendomme indgår byggerenter vedrørende projektejendomme med 14.349 t.kr. (2023: 6.492 t.kr.).

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav:

	Vægtet gennemsnit	Aarhus	Odense	København
Bolig	4,3 %	4,3 %	4,4 %	N/A
Erhverv	5,7 %	5,6 %	6,3 %	4,6 %
Blandet	4,5 %	4,5 %	5,2 %	4,3 %

Lejeindtægter (gennemsnitlig leje i kr. pr. kvm pr. år):

	Vægtet gennemsnit	Aarhus	Odense	København
Bolig	1.687 kr.	1.771 kr.	1.401 kr.	N/A
Erhverv	959 kr.	1.102 kr.	780 kr.	754 kr.
Blandet	1.388 kr.	1.450 kr.	624 kr.	1.916 kr.

Gennemsnitlig værdi (dagsværdi i kr. pr. kvm):

	Vægtet gennemsnit	Aarhus	Odense	København
Bolig	34.434 kr.	36.183 kr.	28.504 kr.	N/A
Erhverv	16.473 kr.	18.994 kr.	12.250 kr.	15.037 kr.
Blandet	21.677 kr.	21.878 kr.	10.607 kr.	38.014 kr.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Nedenstående oversigt viser ændringen i dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje ved ændring af afkastkravet med 0,5% i opadgående retning:

Nuværende dagsværdi	10.938.400 t.kr.
Ændring i dagsværdi ved +0,5% ændring	-1.078.700 t.kr.
Dagsværdi ved +0,5% ændring	9.859.700 t.kr.
Egenkapital ved +0,5% ændring	4.323.111 t.kr.

7. Kapitalinteresser

	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
Kostpris primo	9.875	9.875
Kostpris ultimo	9.875	9.875
Opskrivninger primo	17.722	15.868
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.828	1.853
Hævninger / udbytte	-2.988	0
Opskrivninger ultimo	17.562	17.721
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.437	27.596

Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
Frederiksgade 74 I/S	Aarhus	50 %
Flakholmen I/S	Aarhus	50 %

8. Andre tilgodehavender

Til sikring af fremtidige pengestrømme har selskabet indgået aftaler om rentesikring (renteswaps). Dagsværdien af de omfattede aftaler udgør positivt 55.351 t.kr. pr. 31. december 2024.

Aftaler om renteswaps løber frem til udgangen af 2034 og omfatter rentesikring af variabelt forrentet gæld for nom. 700.000 t.kr. Den vægtede, sikrede fastrente udgør 1,53%. Den positive dagsværdi af renteswapaftaler forventes realiseret med 5.535 t.kr. inden for 1 år, mens 29.336 t.kr. forventes realiseret efter 5 år.

Noter

	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.		
9. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.229.431	1.238.137		
Udskudt skat af årets resultat	8.359	-9.480		
Korrektion udskudt skat primo	2.248	774		
	1.240.038	1.229.431		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	1.240.596	1.229.989		
Øvrige hensættelser	-2.744	-2.744		
Prioritetsgæld	2.562	2.562		
Hensættelse til tab	-376	-376		
	1.240.038	1.229.431		
10. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser primo	11.763	35.000		
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-4.735	-23.237		
	7.028	11.763		
Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme.				
11. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2024 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.957.350	43.545	3.913.805	3.736.291
Gæld til pengeinstitutter	262.553	15.000	247.553	115.712
Deposita	164.012	0	164.012	164.012
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.566	0	7.566	7.566
	4.391.481	58.545	4.332.936	4.023.581

Noter

	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
12. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	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 debitors konkurs træder tilbage for debitors øvrige kreditorer i henhold til konkurslovens bestemmelser.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.957.350 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.484.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 1.133.198 t.kr., hvoraf nom. 1.087.497 t.kr. er stillet til sikkerhed med underpant for bankgæld med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.553.000 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløspantebreve på i alt 255.000 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.880.600 t.kr.

Til sikkerhed for ejerudgifter og øvrige ejerbidrag er der tinglyst sikkerheder på nom. 1.719 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.924.800 t.kr.

14. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer t.kr.	Afledte finansielle instrumenter t.kr.
Dagsværdi ultimo	149.933	55.351
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	894	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	-13.254

Noter

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Der er indgået huslejeforpligtelser vedrørende investeringsejendomme på lejet grund. Huslejekontrakter har opsigelsesperioder i spændet 1-36 måneder. Den samlede huslejeforpligtelse udgør 4.985 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er stillet arbejdsgarantier gennem pengeinstitut for 7.282 t.kr.

16. 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.

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.411	820
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-218	0
Indtægter af kapitalinteresser	-2.827	-1.853
Andre finansielle indtægter	-18.591	-147.095
Øvrige finansielle omkostninger	182.154	173.198
Skat af årets resultat	33.440	42.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	26.352	118.072
	221.721	186.078
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-9.904	14.492
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	79.226	-107.432
	69.322	-92.940