



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse for koncernen	27
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	27
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. juni 2023

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 2022, 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 26. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022
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 Nykredit Bank
Dattervirksomhed	Parkeringshuset Finderupparken ApS, Aarhus
Kapitalinteresser	Frederiksgade 74 I/S, Aarhus Brdr. de Linde I/S, Aarhus

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Nettoomsætning	480.799	431.505	394.464
Driftsresultat før værdireguleringer	233.834	215.955	249.640
Resultat af primær drift	295.021	2.257.827	660.592
Finansielle poster, netto	-64.739	-60.114	-69.960
Årets resultat	179.323	1.728.564	445.496
Balance:			
Balancesum	10.710.329	9.564.731	7.915.999
Investeringer i materielle anlægsaktiver	647.986	473.612	671.549
Egenkapital	5.061.120	4.506.683	2.644.329
Udskudt skat	1.238.137	1.205.976	783.485
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	218.040	157.886	194.574
Investeringsaktivitet	-643.928	406.070	-702.449
Finansieringsaktivitet	622.905	-571.524	511.589
Pengestrømme i alt	197.017	-7.568	3.714
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	107	99	103
Nøgletal i %:			
Bruttomargin	62,0	63,1	79,3
Overskudsgrad før værdireguleringer	48,6	50,0	63,3
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	61,4	523,2	167,5
Likviditetsgrad	73,3	8,6	8,0
Soliditetsgrad	47,3	47,1	33,4
Egenkapitalforrentning	3,7	48,3	18,1

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

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 480,8 mio. kr. mod 431,5 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 179,3 mio. kr. mod 1.728,6 mio. kr. sidste år.

Omsætningsstigningen skyldes færdiggørelse af projektejendomme, en stabil udlejningsaktivitet og generelt en stabilitet blandt lejerne i koncernens ejendomme. Der realiseres en udlejningsprocent på 97,5 ved udgangen af 2022.

Årets resultat før skat og før værdireguleringer udgør 169,1 mio. kr. mod de udmeldte forventninger, som var i niveauet 150-175 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Vurdering af selskabets ejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i året med 61,2 mio. kr.

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.

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 ejendomes forhold, ligesom vi har suppleret med særskilte vurderinger på et større antal 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 og fremskredne udviklingsprojekter, samt færdigudviklede projekter, der nu er taget i brug.

Niveauet for afkastkrav har været stigende i slutningen af året, hvilket isoleret set påvirker værdireguleringerne negativt. Dette modsvares dog i et vist omfang at øgede lejeniveauer.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld og likvider er ultimo 2022 på 3.497 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 udviklingen i rentemarkedet. Koncernen afdækker renterisici ved bl.a. swaftaler.

Ved udgangen af 2022 er koncernens andel af rentebærende gæld til banker og realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 89,4%. 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, som 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 øgede priser og eventuel usikkerhed omkring levering på byggematerialer, den høje inflation og de øgede renteniveauer mv.

Det forventes, at resultat før skat for 2023 vil være i niveauet 175-200 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 2023 kun i mindre omfang vil blive påvirket af de ovenfor nævnte faktorer idet der dog skal være en vis opmærksomhed rettet mod efterspørgsel og likviditet i investeringsmarkedet, som måske kan blive påvirket af alternative investeringsmuligheder ved det højere renteniveau.

Ledelsesberetning

Det er opfattelsen, at sammensætningen og omfanget af koncernens kunder er med til at 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 antikorruption. 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 vurderer løbende på behovet for at etablere politikker for samfundsansvar for de enkelte områder jf. ovenstående vurdering. Koncernen ønsker desuden at omsætte sine holdninger til handling gennem indførelse af ledelses- og kontrolsystemer som opfølgning på virksomhedens arbejdsprocesser.

Bæredygtighed og genbrug

Siden Olav de Linde grundlagde virksomheden for mere end 45 år siden, har der altid været stort fokus på genbrug af materialer i bygge- og renoveringsprocesser.

Ledelsesberetning

Virksomhedens drivkraft er ofte en stor skabertrang og kærlighed for at skabe nyt liv i gamle bygninger. At give tidligere 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 bygnings 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 nyeste projekter på Thomas Koppels Gade og på Ceres Alle i Aarhus samt i Thrige Firkanten i Odense.

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, som det f.eks. ses ved renovering af den tidligere Postterminal i Ankersgade.

Der er på denne måde skabt nogle markante industrielle kulturmiljøer, f.eks. Postterminalen, Chokoladefabrikken Elvirasminde, Frichsparken og Mellearmen – alle i Aarhus, Thrigefirkanten i Odense samt en større klynge af ejendomme 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. Det er koncernens 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 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 korrupsion og bestikkelse

Koncernen 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.

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.

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 løftes til 30% over de næste 5 år.

Koncernen har på nuværende tidspunkt knapt 10% 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.

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

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 dagsværdi 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.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

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.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

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 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 eliminerings 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 eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatemæssigt 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 mv. 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 træk på 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.

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 nominal værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.607	3.164	2.607	3.164
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	8.134	0	8.134
9	Investeringsejendomme	10.184.233	9.479.301	10.175.034	9.470.201
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.186.840	9.490.599	10.177.641	9.481.499
10	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	8.670	8.145
11	Kapitalinteresser	25.743	24.983	25.743	24.983
	Finansielle anlægsaktiver i alt	25.743	24.983	34.413	33.128
	Anlægsaktiver i alt	10.212.583	9.515.582	10.212.054	9.514.627
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.639	25.669	10.639	25.669
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.285	1.235	1.285	1.235
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	79	50
12	Andre tilgodehavender	287.576	20.987	287.552	20.958
13	Periodeafgrænsningsposter	1.146	1.174	1.146	1.174
	Tilgodehavender i alt	300.646	49.065	300.701	49.086
	Likvide beholdninger	197.100	84	197.060	41
	Omsætningsaktiver i alt	497.746	49.149	497.761	49.127
	Aktiver i alt	10.710.329	9.564.731	10.709.815	9.563.754

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	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	15.867	15.107	14.075	12.789
Reserve for sikringstransaktioner	208.893	-166.222	208.893	-166.222
Overført resultat	4.399.637	4.221.075	4.401.429	4.223.393
Egenkapital i alt	5.061.120	4.506.683	5.061.120	4.506.683
Hensatte forpligtelser				
14 Hensættelser til udskudt skat	1.238.137	1.205.976	1.237.104	1.205.012
15 Andre hensatte forpligtelser	35.000	35.000	35.000	35.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.273.137	1.240.976	1.272.104	1.240.012
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.125.956	2.891.435	3.125.956	2.891.438
Gæld til pengeinstitutter	426.656	216.913	426.656	216.913
Deposita	138.044	130.131	137.952	130.055
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.323	7.241	6.323	7.241
16 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.696.979	3.245.720	3.696.887	3.245.647

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Note					
16	Kortfristet del af langfristet gæld	50.247	83.518	50.247	83.517
	Gæld til pengeinstitutter	90.831	92.836	90.831	92.836
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.569	67.982	62.549	67.962
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	713	135
	Gæld til kapitalinteresser	4.995	2.548	4.995	2.548
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	22.678	490	22.678	490
	Selskabsskat	121.559	85.771	121.559	85.771
	Anden gæld	115.284	27.277	115.202	27.223
17	Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930	210.930	210.930
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	679.093	571.352	679.704	571.412
	Gældsforpligtelser i alt	4.376.072	3.817.072	4.376.591	3.817.059
	Passiver i alt	10.710.329	9.564.731	10.709.815	9.563.754

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19 Eventualposter

20 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 sikringstran- saktioner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	750	435.973	15.107	-166.222	4.221.075	4.506.683
Resultatandel	0	0	760	0	178.562	179.322
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	480.917	0	480.917
Skat af årets dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	0	-105.802	0	-105.802
	750	435.973	15.867	208.893	4.399.637	5.061.120

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 sikringstran- saktioner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	750	435.973	12.789	-166.223	4.223.392	4.506.681
Resultatandel	0	0	1.286	0	178.037	179.323
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	480.918	0	480.918
Skat af årets dagsværdiregulering						
finansiell sikring	0	0	0	-105.802	0	-105.802
	750	435.973	14.075	208.893	4.401.429	5.061.120

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat	179.323	1.728.564
21 Reguleringer	55.251	-1.511.847
22 Ændring i driftskapital	126.618	15.513
Pengestrømme fra primær drift før finansielle poster	361.192	232.230
Renteindbetalinger og lignende	502	536
Renteudbetalinger og lignende	-66.002	-71.350
Pengestrøm fra ordinær drift	295.692	161.416
Betalt selskabsskat	-88.813	-3.530
Rekapitalisering af renteswaps	11.161	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	218.040	157.886
Køb af materielle anlægsaktiver	-647.986	-466.478
Salg af materielle anlægsaktiver	4.058	872.548
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-643.928	406.070
Forskydning i bankgæld	207.655	-804.099
Forskydning i realkreditgæld	450.337	232.575
Forskydning amortisering	-35.087	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	622.905	-571.524
Ændring i likvider	197.017	-7.568
Likvider primo	84	7.652
Likvider ultimo	197.101	84
Likvider		
Likvide beholdninger	197.101	84
Likvider ultimo	197.101	84

Noter

1. Nettoomsætning

Selskabet har kun et segment benævnt "Investeringsjendomme".

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til RSM Danmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	437	486	421	471
Honorar vedrørende lovpligtig revision	306	292	290	277
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	131	194	131	194
	437	486	421	471

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	54.973	48.009	54.973	48.009
Pensioner	7.290	6.734	7.290	6.734
Andre omkostninger til social sikring	1.040	860	1.040	860
	63.303	55.603	63.303	55.603
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	107	99	107	99

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

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	14	0
Andre finansielle omkostninger	66.002	67.778	66.003	67.778
	66.002	67.778	66.017	67.778
	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
5. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	16.633	48.035	16.554	47.985
Årets regulering af udskudt skat	34.326	435.511	34.258	436.322
Regulering af tidligere års skat	2.166	398	2.166	398
Regulering af tidligere års udskudt skat	-2.166	-14.795	-2.166	-14.795
	50.959	469.149	50.812	469.910
			Modervirksomhed	
			2022 t.kr.	2021 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			1.286	1.722
Overføres til overført resultat			178.037	1.726.842
Disponeret i alt			179.323	1.728.564

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	6.893	6.900	6.893	6.900
Tilgang i årets løb	182	0	182	0
Afgang i årets løb	0	-7	0	-7
Kostpris ultimo	7.075	6.893	7.075	6.893
Afskrivninger primo	-3.729	-2.969	-3.729	-2.969
Årets afskrivninger	-739	-760	-739	-760
Afskrivninger ultimo	-4.468	-3.729	-4.468	-3.729
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.607	3.164	2.607	3.164

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	8.134	4.000	8.134	4.000
Tilgang i årets løb	0	7.134	0	7.134
Afgang i årets løb	-8.134	-3.000	-8.134	-3.000
Kostpris ultimo	0	8.134	0	8.134
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	8.134	0	8.134

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
9. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	4.687.042	4.934.136	4.681.683	4.928.776
Tilgang i årets løb	647.804	466.478	647.804	466.478
Afgang i årets løb	-59.760	-713.571	-59.760	-713.571
Kostpris ultimo	5.275.086	4.687.043	5.269.727	4.681.683
Regulering til dagsværdi primo	4.792.258	2.849.356	4.788.518	2.841.716
Årets regulering til dagsværdi	116.889	2.066.990	116.789	2.070.890
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-124.088	0	-124.088
Regulering til dagsværdi ultimo	4.909.147	4.792.258	4.905.307	4.788.518
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.184.233	9.479.301	10.175.034	9.470.201

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.

Afkastkravet 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 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 og eksterne vurderinger. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

9. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af projektejendomme foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme herunder indeholdende omkostninger til opførelse. Afkastkravet er individuelt fastsat på baggrund af aktuelle markedsrapporter og eksterne vurderinger. 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 521.031 kvm.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (beregnet på ejendomme i drift)	4,93%
Højeste afkastprocent	8,50%
Laveste afkastprocent	3,69%
Bolig Århus	3,69% - 4,5%
Erhverv Århus	4,25% - 8,5%
Blandet Århus	4% - 4,5%
Bolig Odense	4,5%
Erhverv Odense	5,25% - 6,0%
Erhverv København	4,75% - 5,25%
Lejet grund erhverv Århus	7,07%
Lejet grund Erhverv Odense	5,87%-6,0%

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 848.484 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.061.120 t.kr. til 4.399.302 t.kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
10. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	10.463	6.063
Tilgang i årets løb	0	4.400
Kostpris ultimo	10.463	10.463
Opskrivninger primo	-2.318	379
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	525	-2.697
Opskrivninger ultimo	-1.793	-2.318
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.670	8.145

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet Olav de Linde A/S
				t.kr.
Parkeringshuset Finderupparken ApS, Aarhus	100 %	8.670	525	8.670
		8.670	525	8.670

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
11. Kapitalinteresser				
Kostpris primo	9.875	9.875	9.875	9.875
Kostpris ultimo	9.875	9.875	9.875	9.875
Opskrivninger primo	15.107	10.688	15.107	10.688
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	761	6.630	761	6.630
Korrektion til primo	0	-893	0	-893
Indskud/hævninger	0	-1.317	0	-1.317
Opskrivninger ultimo	15.868	15.108	15.868	15.108
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.743	24.983	25.743	24.983

Kapitalinteresser:

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

12. Andre tilgodehavender

Til sikring af fremtidige pengestrømme har koncernen indgået aftaler om rentesikring (renteswaps). Dagsværdien af de omfattede aftaler udgør positivt 256.650 t.kr. pr. 31. december 2022.

Aftaler om renteswaps løber frem til udgangen af 2038 og omfatter rentesikring af gæld for nom. 1.039.000 t.kr. Den vægtede, sikrede fastrente udgør 1,01%. Den positive dagsværdi af renteswapaftaler forventes realiseret med 19.657 t.kr. inden for 1 år, mens 158.365 t.kr. forventes realiseret efter 5 år.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
13. Periodeafgrænsningsposter				
Ejendomsskat	1.146	1.174	1.146	1.174
	1.146	1.174	1.146	1.174

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	1.205.976	785.260	1.205.012	783.485
Udskudt skat af årets resultat	34.327	435.511	34.258	436.322
Korrektion udskudt skat primo	-2.166	-14.795	-2.166	-14.795
	1.238.137	1.205.976	1.237.104	1.205.012
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	1.242.562	1.214.768	1.241.529	1.213.804
Øvrige hensættelser	-7.950	-9.092	-7.950	-9.092
Prioritetsgæld	4.157	873	4.157	873
Hensættelse til tab	-632	-573	-632	-573
	1.238.137	1.205.976	1.237.104	1.205.012

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
15. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser primo	35.000	0	35.000	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	0	35.000	0	35.000
	35.000	35.000	35.000	35.000

Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Noter

16. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	3.161.203	35.247	3.125.956	3.011.881
Gæld til pengeinstitutter	441.656	15.000	426.656	146.569
Deposita	138.044	0	138.044	138.044
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.323	0	6.323	6.323
	3.747.226	50.247	3.696.979	3.302.817
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	3.161.203	35.247	3.125.956	3.011.881
Gæld til pengeinstitutter	441.656	15.000	426.656	146.569
Deposita	137.952	0	137.952	137.952
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.323	0	6.323	6.323
	3.747.134	50.247	3.696.887	3.302.725

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
17. 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.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.203.189 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.139.832 t.kr.

Noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 1.410.867 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 4.895.400 t.kr.

Koncernen har deponeret skadeløspantebreve på i alt nom. 285.000 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 1.508.500 t.kr.

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Der er indgået huslejeforpligtelser vedrørende investeringsejendomme på lejet grund. Huslejekontrakter har opsigelsesperioder i spændet 1-84 måneder. Den samlede huslejeforpligtelse udgør 6.279 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er stillet arbejdsgarantier gennem pengeinstitut for 38.617 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.

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

Noter

20. 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	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
21. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	739	760
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-761	-6.630
Andre finansielle indtægter	-502	-1.033
Øvrige finansielle omkostninger	66.002	67.778
Skat af årets resultat	50.960	469.150
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-61.187	-2.041.872
	55.251	-1.511.847
22. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	13.349	20.738
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	113.269	-5.225
	126.618	15.513