

de Linde Familie Holding ApS

Jens Baggesens Vej 88F, 2., 8200 Aarhus N
CVR-nr. 41 20 26 45

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Lars Heiko Matzen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9-13

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	14
Balance	15-16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19-26
Anvendt regnskabspraksis	27-30

Selskabsoplysninger

Selskabet	de Linde Familie Holding ApS Jens Baggesens Vej 88F, 2. 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 41 20 26 45 Stiftet: 18. december 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens de Linde, formand Kristoffer de Linde Oscar de Linde Lisa Marie de Linde Sidsel de Linde Mikkel de Linde Lars Heiko Matzen
Direktion	Lars Heiko Matzen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for de Linde Familie Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2025

Direktion:

Lars Heiko Matzen

Bestyrelse:

Mogens de Linde
Formand

Kristoffer de Linde

Oscar de Linde

Lisa Marie de Linde

Sidsel de Linde

Mikkel de Linde

Lars Heiko Matzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i de Linde Familie Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for de Linde Familie Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens 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 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 fejl-information, 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.

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.

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 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 27. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Morten Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47785

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	182.410	177.454	160.365	193.234
Driftsresultat før værdireg. (EBITDA)	139.240	117.664	87.849	72.920
Resultat af primær drift	294.955	379.423	324.535	547.967
Finansielle poster, netto	-42.271	118.088	-16.927	-16.814
Årets resultat	219.105	447.064	238.307	414.816
Værdireguleringer af ejendomme	172.718	262.976	237.903	476.105
Enkeltstående andre driftsindtægter	15.843	0	0	0
Balance				
Balancesum (Samlede aktiver)	5.873.778	5.634.525	5.122.792	4.756.421
Egenkapital	3.689.916	3.470.811	3.023.747	2.785.440
Værdi af investeringsejendomme	5.537.142	5.214.043	4.732.342	4.320.941
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet	16.198	101.320	51.956	52.006
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-146.317	-216.785	-275.742	-176.160
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	121.727	15.224	321.202	120.098
Pengestrømme i alt	-8.392	-100.241	97.416	-4.056
Investeringer i investeringsejendomme inkl. øvrige materielle anlægsaktiver	-151.416	-219.157	-184.247	-187.350
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	37	34	36	32
Nøgletal				
Soliditetsgrad	62,8	61,6	59,0	58,6
Egenkapitalforrentning	6,1	13,8	8,2	18,1
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld	88,3	87,3	91,1	90,2

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

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld:	$\frac{\text{Langfristet gæld} \times 100}{\text{Gældsforpligtelser i alt}}$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Moderselskabets formål er at eje kapitalandele samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller.

Disse modeller indeholder ejendommenes nuværende og forventede lejeindtægter og de vurderede afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på grundlag af indhentede oplysninger om gennemførte handler i området.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2024 udgør 182.410 tkr. mod 177.454 tkr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2024 udviser et overskud på 219.105 tkr. mod et overskud på 447.064 tkr. sidste år, og koncernens og moderselskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 3.689.916 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på ejendomme til dagsværdi med 172.718 tkr. Opskrivningerne vedrører investeringsejendomme, der helt eller delvist er i drift og under udvikling, og udgør 126.790 tkr. De væsentligste af de positive værdireguleringer vedrører udvikling af ejendomme beliggende på Holmen i København K. Ejendomme i fuld drift er opskrevet med 45.928 tkr.

Faldet i årets overskud i forhold til sidste år, skyldes hovedsageligt lavere dagsværdireguleringer i ejendomsporteføljen. Driftsresultatet før dagsværdireguleringer er forbedret i forhold til sidste år med 21.633 tkr., hvilket primært kan henføres til lavere tomgang, flere udviklede kvadratmeter og dermed forøgede lejeindtægter.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen har realiseret et resultat på 105.624 tkr. før skat og dagsværdireguleringer, hvor forventningen var 65-75 mio. kr. Den positive afvigelse til forventningerne kan henføres til lavere andel af tomgang i flere ejendomme, øgede huslejeindtægter som følge af nettoprisindeksreguleringer. Dagsværdiopgørelserne afspejler som forventet effekt fra færdiggørelse af byggeri samt fremskridt i igangværende byggerier.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernens netto rentebærende gæld, der er opgjort som prioritetsgæld, mellemværender med associerede virksomheder samt likvider, er på 921.321 tkr.

Prioritetsgælden er både variabel og fastforrentet, og mellemværenderne med associerede virksomheder følger det generelle renteniveau. Ledelsen styrer efter den udarbejdede politik løbende balancen mellem variabelt forrentede og fastforrentede lån, så renterisikoen minimeres til et acceptabelt niveau.

Ved udgangen af 2024 er koncernens andel af rentebærende gæld til realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 85,3 %. 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 samt cash flow.

Ledelsesberetning

Finansielle risici (fortsat)

Likviditets- og kreditrisici

Selskabet og koncernen er likviditetsmæssigt yderst robust, og likviditeten til selskabets og koncernens fortsatte udvikling af ejendomme og finansiering af nye indkøb er sikret. Der er desuden et godt samarbejde med de finansielle samarbejdspartnere.

Forventninger til fremtiden

Selskabet og 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 og i Israel, de ustabile priser og fortsat leveringsusikkerhed på byggematerialer og volatile renteniveauer mv.

Det forventes, at resultat før skat for 2025 vil være i niveauet 80-90 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

Det forventes, at værdiansættelsen af investeringsejendomme i 2025 vil blive positivt påvirket af færdiggørelsen af igangværende erhvervsbyggerier.

Koncernens fremtidige likviditetsberedskab vurderes tilstrækkelig sikret i forhold til igangværende og forventede aktivitetsniveau i 2025, idet likviditetsberedskabet bl.a. forventes styrket med hjemtagelse af tillægslån i nyopførte ejendomme samt øvrige ejendomme.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens fundament (forretningsmodel):

Grundstenene til koncernen blev lagt af Mogens de Linde for mere end 45 år siden og hvor fokus siden grundlæggelsen har været på renovering af gamle ejendomme og genbrug af byggematerialer og særligt drevet af stor begejstring for enestående bygninger og respekt for den historie, der gemmer sig i dem.

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.

Ved overtagelse af ejendomme vil der med tålmodighed blive fundet den rette genanvendelse og udvikling af ejendommen og da også gerne så bygningens forhistorie vil kunne træde frem.

Ved renovering af ejendomme vil fokus også være på, at ejendommen som en helhed efterfølgende skal fremtræde attraktiv. Forbedring af nærmiljøer, bevaring af kulturmiljøer og udvikling af oplevelser af og på ejendommen samt initiativer til at bevare ejendomme for eftertiden vil tillige indgå i grundlaget for udvikling af bygningen.

Med baggrund i selskabets og koncernens forretningsmodel har ledelsen identificeret følgende væsentligste CSR-risici:

- **Miljø og klima**
Påvirkning af miljøet i forbindelse med udvikling af fast ejendom.
- **Sociale forhold og medarbejderforhold**
Arbejdsulykker på byggepladser samt fysisk og psykisk arbejdsmiljø for koncernens medarbejdere.
- **Menneskerettigheder**
Krænkelser af medarbejdere, herunder diskrimination eller mangel på ligebehandling.
- **Anti-korruption**
Bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejders uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejders modtagelse af bestikkelse.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

På alle områder findes der uformelle holdninger og retningslinjer, så der tages hensyn til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige forhold.

Selskabets og koncernens 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.

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

Selvom ledelsen ikke har vedtaget egentlige politikker for samfundsansvar, har ledelsen forholdt sig til en række samfundsmæssige forhold relevant for koncernen, og nedenfor redegøres nærmere for selskabets tilgang til og håndtering af de nævnte risici inden for de fire områder: Miljø og klima, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder og anti-korruption.

Miljø og Klima - Grønne tiltag (bæredygtighed og genbrug):

Selskabets og koncernens primære påvirkning af miljøet sker i tilknytning til det at udvikle fast ejendom. Selskabet og koncernen er bevidst om det generelle samfundsmæssige fokus på optimering af miljøforhold, herunder reduktion af CO₂-udledning og fokus på grønt byggeri.

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

I udviklingen af koncernens eksisterende og nye ejendomme vil selskabet tilstræbe at opnå en optimal balance mellem miljø, sociale forhold og indtjening i koncernen. I disse overvejelser indgår bl.a. materialevalg, design, energiforbrug og miljøbelastning i øvrigt. Projekterne søges gennemført uden unødigt belastning af miljøet, og selskabet samarbejder med lejere om at etablere fornuftige miljømæssige løsninger i de enkelte projekter, herunder bl.a., at der kan opnås et lavt energiforbrug i færdige projekter, og at projekterne opføres, så der sikres et godt indeklima, og dermed i erhvervsbyggerier, mulighed for et godt arbejdsmiljø for de pågældende medarbejdere, når ejendomme efterfølgende tages i brug.

Som følge af fokus på genanvendelse, er der ved renovering af såvel eksisterende som nyerhvervede ejendomme ofte anvendt materialer fra ejendommen selv, som tidligere erhvervede ejendomme, og som har været lagt i depot indtil rette anvendelse. En sådan genanvendelse ved renoveringer - der er en del af koncernen - bidrager til fælles på miljøforhold og afledte klimapåvirkninger og bidrager tillige til god indvirkning på mindskning af CO₂ forbruget.

Den løbende renovering af ejendomme har tillige fokus på at optimere ejendommene for tilpasning af ejendommenes samlede aftryk.

Til supplerende af brug af gældende regler og forskrifter på miljøområdet har vi en gennemgående viljesdrevet holdning til tiltag, f.eks. genbrug af materialer, hvorfor der ikke er udfærdiget særskilte politikker herom.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Sociale forhold og medarbejderforhold:

Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Det gælder både på koncernens egne kontorer som på de byggepladser, der håndterer opførelse af projekter på vegne af koncernen.

Selskabet og koncernen tager socialt ansvar, og der har gennem mange år været en del eksempler på, at der skabes grundlag for egenhjælp. Dette kan f.eks. være ved etablering af kontorhoteller, der også kan være den fornødne støtte til enkeltpersoners opstart.

Med selskabets og koncernens aktiviteter, stilles særlige krav til videnressourcerne hos medarbejdere og de tilhørende forretningsprocesser. Herudover er der også særlige krav til videnressourcerne i udvikling og projektering af selskabets og koncernens investeringsprojekter.

For til stadighed at kunne levere gode og tilfredsstillende løsninger er det afgørende, at selskabet og koncernen kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et højt teknisk erfaringsgrundlag, og hvor der er fokus på at det faglige niveau skal være højt. Til sikring heraf indgår selskabets og koncernens medarbejders trivsel og gode arbejdsvilkår i koncernen. Dette kommer også til udtryk gennem koncernens personalepolitik, medarbejdersamtaler, opfordring til uddannelse og opkvalificering mv. Dette gælder såvel blandt funktionærer som timelønnede.

Koncernens medarbejdere er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Der er generelt et lavt sygefravær blandt koncernens medarbejdere. Trivlsen blandt koncernens medarbejdere er vurderet at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivlsen og øge den generelle medarbejdertilfredshed.

I forbindelse med opførelsen af de enkelte byggerier fører koncernens projektorganisation tilsyn på byggepladserne og tilser, at der er ordnede forhold. Ansvar for overholdelse af arbejdsmiljøregler og sikkerhedsregler på de enkelte byggepladser ligger sædvanligvis hos entreprenøren, men også her fører koncernen opsyn med, at de nødvendige forholdsregler for sikring heraf er etableret.

Diskrimination og rettigheder (menneskerettigheder):

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste CSR-risiko i relation til menneskerettigheder. Ledelsen har ikke i 2024 oplevet konkrete tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænkede.

Der er en klar holdning til, at menneskers rettigheder skal beskyttes og forsvares, hvorfor diskrimination og mobning ikke er acceptabelt. Dette gælder såvel internt som hos underentreprenører.

Bekæmpelse af korruption og bestikkelse:

Ledelsen har vurderet bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejders uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejders modtagelse af bestikkelse som de væsentligste CSR risici i relation til korruption og bestikkelse.

Selskabet og koncernen tager afstand fra alle former for bestikkelse eller korruption, herunder også mulige karteldannelser. Endvidere opfordres ansatte til at oplyse bestyrelse eller direktion herom, hvis sådanne forhold konstateres i dialog med leverandører, entreprenører m.fl., således der kan ageres herpå, hvis der skulle opstå sådanne forhold.

Ledelsen søger desuden at forebygge og imødegå risikoen for korruption og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter. Ledelsen har ikke i 2024 oplevet konkrete tilfælde af korruption og bestikkelse.

Ledelsesberetning

Redegørelse for dataetik

Al indsamling af data og udvikling af nye digitale koncepter i selskabet og koncernen har til formål at give større viden omkring vores forretningsområde og forbedre værdien for vores lejere m.fl. Selskabet og koncernen har en ambition om at have en høj standard, for at bruge data ansvarligt og bæredygtigt.

Selskabet og koncernen har internt kommunikeret IT-retningslinjer samt implementeret kontroller, der skal sikre, at data håndteres forsvarligt af koncernens medarbejdere. I tillæg hertil er der udarbejdet en egentlig politik for dataetik i koncernen, som kan tilgås via virksomhedens hjemmeside:
<https://www.delinde.dk/politik-for-dataetik>.

Politikken og de kommunikerede retningslinjer skal leve og være forankret hos virksomhedens medarbejdere samt hos vores leverandører og samarbejdspartnere. Politikken og retningslinjerne skal sikre, at vi stiller de samme høje krav til ordentlighed og integritet i vores arbejde med data, som vi stiller til vores arbejde i de øvrige dele af vores forretning. Det gør vi ved at anvende anerkendte vejledende principper for brug af data i en datadrevet verden.

Vi opfordrer alle vores medarbejdere til positivt at involvere sig i dataetiske spørgsmål og til at rejse de bekymringer og observationer, de måtte gøre sig i dette arbejde, således vi sikrer en relevant og kontinuerlig udvikling af den dataetiske politik i takt med samfundsudviklingen og de løbende observationer og erfaringer, som vi gør os i arbejdet med dataetik.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Nettoomsætning	1	182.410	177.454	0	0
Andre driftsindtægter	2	17.372	114	0	0
Ejendomsomkostninger		-20.192	-24.225	0	0
Andre eksterne omkostninger	3	-10.106	-7.912	-87	-85
Bruttoresultat		169.484	145.431	-87	-85
Personaleomkostninger	4	-30.244	-27.767	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.160	-1.217	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	172.718	262.976	0	0
Driftsresultat		310.798	379.423	-87	-85
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	5	9.815	59.020	220.527	447.412
Andre finansielle indtægter	2, 6	5.975	157.632	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	7	-48.246	-39.544	-1.545	-354
Resultat før skat		278.342	556.531	218.895	446.973
Skat af årets resultat	8	-59.237	-109.467	210	91
Årets resultat	9	219.105	447.064	219.105	447.064

Balance 31. december

Aktiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.009	2.242	0	0
Investeringsejendomme		5.537.142	5.214.043	0	0
Materielle anlægsaktiver	10	5.539.151	5.216.285	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	3.692.392	3.471.866
Kapitalandele i associerede virksomheder		72.005	66.001	0	0
Finansielle anlægsaktiver	11	72.005	66.001	3.692.392	3.471.866
Anlægsaktiver		5.611.156	5.282.286	3.692.392	3.471.866
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.178	1.180	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	39.986	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		246.571	327.979	0	0
Andre tilgodehavender		13.541	13.356	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	16.943	47.051
Tilgodehavender		261.290	342.515	56.929	47.051
Likvide beholdninger		1.332	9.724	0	10
Omsætningsaktiver		262.622	352.239	56.929	47.061
Aktiver		5.873.778	5.634.525	3.749.321	3.518.927

Balance 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Anpartskapital	12	500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	1.902.918	1.682.391
Overført resultat		3.664.407	3.470.311	1.761.489	1.787.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.009	0	25.009	0
Egenkapital		3.689.916	3.470.811	3.689.916	3.470.811
<hr/>					
Hensættelser til udskudt skat	13	788.804	746.105	0	0
Hensatte forpligtelser		788.804	746.105	0	0
<hr/>					
Gæld til realkreditinstitutter		1.152.360	1.168.457	0	0
Anden gæld		3.016	0	0	0
Deposita		77.319	68.637	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.232.695	1.237.094	0	0
<hr/>					
Gæld til realkreditinstitutter		16.864	16.269	0	0
Gæld til pengeinstitutter		44.975	85	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.942	62.582	25	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	47.352	4.238
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		47.619	46.673	0	0
Selskabsskat		11.834	43.852	11.834	43.852
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	194	0
Anden gæld		10.129	11.054	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		162.363	180.515	59.405	48.116
Gældsforpligtelser		1.395.058	1.417.609	59.405	48.116
<hr/>					
Passiver		5.873.778	5.634.525	3.749.321	3.518.927
<hr/>					
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen			
	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500	3.470.311	0	3.470.811
Forslag til resultatdisponering, jf. note 9		194.096	25.009	219.105
Egenkapital 31. december 2024	500	3.664.407	25.009	3.689.916

tkr.	Moderselskabet				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500	1.682.391	1.787.920	0	3.470.811
Forslag til resultatdisponering, jf. note 9		220.527	-26.431	25.009	219.105
Egenkapital 31. december 2024	500	1.902.918	1.761.489	25.009	3.689.916

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	219.105	447.064
Årets afskrivninger tilbageført	1.160	1.217
Tilbageførsel af realisationsavancer	-1.181	0
Resultat af associerede virksomheder	-9.815	-59.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-172.717	-262.976
Regulering af andre finansielle indtægter	0	-152.168
Regulering af andre finansielle omkostninger	769	1.407
Skat af årets resultat tilbageført	59.237	109.467
Betalt selskabsskat	-48.556	-3.842
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-178	-5.074
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-31.626	25.245
Pengestrømme fra driftsaktivitet	16.198	101.320
Køb af materielle anlægsaktiver	-151.416	-219.157
Salg af materielle anlægsaktiver	1.288	0
Udbytte fra associerede virksomheder	3.811	2.372
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-146.317	-216.785
Provenu ved langfristet lånoptagelse	0	607.100
Afdrag på lån	-13.253	-528.169
Andre ændringer i langfristet gæld	8.681	5.548
Ændring i driftskredit	44.890	85
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	81.409	-69.340
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	121.727	15.224
Ændring i likvider	-8.392	-100.241
Likvider 1. januar	9.724	109.965
Likvider 31. december	1.332	9.724
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.332	9.724
Likvider	1.332	9.724

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
1 Nettoomsætning				
Segmentoplysninger (geografi)				
Danmark	182.410	177.454	0	0
	182.410	177.454	0	0
Segmentoplysninger (aktiviteter)				
Erhvervsudlejning	139.891	138.765	0	0
Boligudlejning	35.956	30.535	0	0
Andre indtægter	6.563	8.154	0	0
	182.410	177.454	0	0

2 | Særlige poster

Andre driftsindtægter

Koncernen har i regnskabsåret opnået erstatning fra tidligere samarbejdspartneres opførelse af boliger på i alt 15.843 tkr.

Andre finansielle indtægter

Koncernen har i regnskabsåret 2023 omlagt realkreditlån, hvorved der er realiseret en samlet kursgevinst på 152.168 tkr.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Fuldt udlejede ejendomme i drift er opskrevet med 45.928 tkr., mens ejendomme under udvikling, som er helt eller delvist sat i drift, er opskrevet med 126.790 tkr.

3 | Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar:

BDO	771	627	86	85
	771	627	86	85

Specifikation af honorar:

Lovpligtig revision	318	321	33	32
Skatterådgivning	115	11	0	0
Andre ydelser	338	295	53	53
	771	627	86	85

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
4 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	37	34	1	1
Løn og gager	26.748	24.556	0	0
Pensioner	2.109	2.082	0	0
Andre omkostninger til social sikring	292	283	0	0
Andre personaleomkostninger	1.095	846	0	0
	30.244	27.767	0	0
Vederlag til direktion	2.829	2.658	0	0
	2.829	2.658	0	0
5 Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	220.527	447.412
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.815	59.020	0	0
	9.815	59.020	220.527	447.412
6 Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter i øvrigt	5.975	157.632	0	0
	5.975	157.632	0	0
7 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	869	329
Finansielle omkostninger i øvrigt	48.246	39.544	676	25
	48.246	39.544	1.545	354
8 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.538	47.405	-210	-91
Regulering af udskudt skat	42.699	62.062	0	0
	59.237	109.467	-210	-91

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
9 Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.009	0	25.009	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	220.527	447.412
Overført resultat	194.096	447.064	-26.431	-348
	219.105	447.064	219.105	447.064

10 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.928	2.883.108
Tilgang	1.035	150.381
Afgang	-2.617	0
Kostpris 31. december 2024	8.346	3.033.489
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	7.686	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-2.509	0
Årets afskrivninger	1.160	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	6.337	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	2.330.935
Årets værdireguleringer	0	172.718
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	2.503.653
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.009	5.537.142

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

tkr.	Koncernen	
	Ejendomme i drift	Ejendomme under udvikling
Dagsværdi 31. december 2024	2.468.542	3.068.600
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	45.928	126.790

Noter

10 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Positiv værdiregulering vedrører udvikling af investeringsejendomme, der helt eller delvist er i drift og under udvikling. De væsentligste af de positive værdireguleringer vedrører udvikling af ejendomme beliggende på Holmen i København K.

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

Forudsætningerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi er opført nedenfor, hvor ejendommene er grupperet efter beliggenhed og ejendomstype.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og giver samlet for alle ejendomme 208.868 tkr. Der er anvendt en udlejningsprocent på 0 - 100 %.

Som en del af ejendommens værdi er der indregnet byggepotentialer for udvikling af ejendommene. Byggepotentialerne er indregnet med en værdi på 5.450 - 25.000 kr. pr. kvm og vedrører udvikling af i alt 49.940 kvm. Ud af den samlede værdi af investeringsejendomme på 5.537.142 tkr. udgør værdi af potentialerne i koncernen 805.062 tkr.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkast	Dagsværdi	Årets
				værdiregulering i
		%	tkr.	resultatopgørelsen
				tkr.
Aarhus C	Kontor/butik/andet	4,00 - 5,75	1.109.600	21.108
Aarhus C	Bolig	4,00	204.900	-2.700
Aarhus V	Kontor/butik/andet	5,75	361.200	3.374
Aarhus N	Kontor/bolig	4,00 - 6,25	717.300	33.924
København K	Kontor/bolig/andet	3,50 - 3,88	2.317.200	49.647
København S	Kontor/butik/bolig/andet	4,25 - 5,75	486.900	64.388
Hornslet	Bolig/lager/andet	14-31 tkr./m2	30.000	-35
Brøndby	Kontor	7,50	82.100	4.400
Øvrige investeringsejendomme		4,20 - 6,50	227.942	-1.388
			5.537.142	172.718

I

Ved udsving i afkastprocenten på +/- 0,25 procentpoint vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 5.279 mio. kr. og 5.829 mio. kr.

Noter

11 | Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen
tkr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	91.229
Kostpris 31. december 2024	91.229
Værdireguleringer 1. januar 2024	-25.228
Udloddet resultat	-3.811
Årets værdireguleringer	9.815
Værdireguleringer 31. december 2024	-19.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	72.005

	Moder-selskabet
tkr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2024	1.789.475
Kostpris 31. december 2024	1.789.475
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.682.390
Årets værdireguleringer	220.527
Værdireguleringer 31. december 2024	1.902.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.692.392

Kapitalandele i dattervirksomheder og dattervirksomhedernes dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
de Linde Holding A/S, Aarhus	3.692.394	220.527	100 %
Byggeselskab Mogens de Linde A/S, Aarhus	3.201.740	169.351	100 %
Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S, Aarhus	485.159	51.112	100 %
Jenagade 22 ApS, Aarhus	190.360	46.588	100 %
Newco 2 A/S, Aarhus	81.341	-2.162	100 %
Tagbolig A/S, Aarhus	1.146	23	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Badeland ApS, Aarhus	193	10	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Havn ApS, Aarhus	193	9	100 %

Noter

11 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder og dattervirksomheders kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Fuglebakken 2021 Holding ApS, Aarhus	206.471	28.939	33,33 %
Sundmolen 5.06 ApS, Aarhus	1.712	-6	50,00 %
Newcap Holding A/S, København	11.967	663	22,85 %

12 | Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 4.998.230 stk. a nom. 0 kr.

B-aktier, 1.770 stk. a nom. 0 kr.

	2024 tkr.	2023 tkr.
A-aktier	500	500
B-aktier	0	0
Totalt	500	500

13 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavender, skyldige omkostninger og låneomkostninger.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Udskudt skat 1. januar	746.105	684.043	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	42.699	62.062	0	0
Udskudt skat 31. december 2024	788.804	746.105	0	0

14 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.169.224	16.864	1.036.431	1.184.726
Anden gæld	3.016	0	0	0
Deposita	77.319	0	0	68.637
Totalt	1.249.559	16.864	1.036.431	1.253.363

Noter

15 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvoraf der pr. statusdagen mangler at blive udført arbejde for en samlet kontraktsum på 31.715 tkr.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en restløbetid på op til 36 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 523 tkr.

Koncernen har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på 270.000 tkr. til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut, som har en samlet gæld til pengeinstituttet på 117.853 tkr. pr. balancedagen.

Koncernen har stillet garantier på i alt 7.628 tkr. ekskl. moms til sikkerhed for associeret virksomheds forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 11.834 tkr. pr. balancedagen.

16 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.184.829 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 1.251.068 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.172.500 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på 44.975 tkr. er der tinglyst skadesløsbreve på nominelt 258.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.810.300 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på 44.975 tkr. er der yderligere tinglyst ejerpantebreve på nominelt 48.732 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 455.000 tkr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut på 117.853 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 150.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.624.700 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeninger og øvrige kreditorer er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 8.696 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 757.500 tkr.

Noter

17 | Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Bestyrelsesformand og aktionær Mogens de Linde, Hornslet.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for de Linde Familie Holding ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet de Linde Familie Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori de Linde Familie Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 omfatter indtægter ved udlejning samt salg af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendomme samt ejendomsværdi ved salg af ejendomme. Omkostningerne er periodiseret, så de dækker regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens forventede handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til dagsværdi såfremt den kan opgøres pålideligt, og ellers indregnes den til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. .

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekredit.