

BYGGESELSKAB MOGENS DE LINDE A/S
JENS BAGGESENS VEJ 88F 2., 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2022

Lisa de Linde

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning.....	8-10
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter.....	15-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Byggeselskab Mogens de Linde A/S
	Jens Baggesens Vej 88F 2.
	8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 35 87 26 55
	Stiftet: 8. december 2014
Bestyrelse	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Mogens de Linde, formand
	Lars Heiko Matzen
	Mikkel de Linde
Direktion	Thomas Dahl Jensen
	Martin Werenfeldt Larsen
	Lars Heiko Matzen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Kystvejen 29
	8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Byggeselskab Mogens de Linde A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. juni 2022

Direktion:

Thomas Dahl Jensen

Martin Werenfeldt Larsen

Lars Heiko Matzen

Bestyrelse:

Mogens de Linde
Formand

Lars Heiko Matzen

Mikkel de Linde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Byggeselskab Mogens de Linde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeselskab Mogens de Linde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

HOVED- OG NØGLETAL

	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	174.531	237.005	161.314	220.636	194.948
Bruttoresultat.....	87.073	83.129	65.899	55.155	127.373
Resultat af primær drift.....	481.324	620.917	290.108	59.170	355.445
Finansielle poster, netto.....	-13.875	-14.812	-18.037	-18.912	-8.402
Årets resultat.....	364.528	472.702	212.189	31.336	270.720
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	425.205	572.264	254.594	23.140	243.450
Balance					
Balancesum.....	4.190.276	3.727.019	2.879.727	2.626.511	2.579.841
Egenkapital.....	2.395.601	2.031.073	1.558.370	1.346.181	1.314.845
Investering i ejendomme.....	3.861.641	3.301.738	2.727.025	2.441.425	2.413.821
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-187.350	-117.462	-90.030	-140.925	-114.626
Nøgletal					
Likviditetsgrad.....	184,9	240,8	149,0	183,3	112,8
Soliditetsgrad.....	57,2	54,5	54,1	51,3	51,0
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld.....	85,8	85,8	89,7	90,0	85,1

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

Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld	$\frac{\text{Langfristet gæld} \times 100}{\text{Gældsforpligtelser i alt}}$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at anskaffe, udvikle og udleje fast ejendom, primært erhvervsejendomme. Selskabet vil fremover, som en del af koncernens strategi, fokusere yderligere på kontinuerlig investering i ejendomsprojekter, samt tillige vedligeholde eksisterende ejendomsportefølje. Udviklingsaktiviteter vil ske enten direkte, via selskaber i koncernen, eller indirekte med samarbejdspartnere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud før skat på 467.435 tkr. mod et overskud før skat på 606.105 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.395.601 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi med 425.205 tkr.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende, og EBITDA er 7,5 mio. kr bedre end 2020, hvilket således er lidt bedre end forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

Selskabets netto rentebærende gæld er opgjort som prioritetsgæld, mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider er på 851.176 tkr.

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

Ved udgangen af 2021 er selskabets andel af rentebærende gæld til realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 82,6 %. Det er selskabets politik have en høj andel af låneporteføljen med fast rente, da det er med til at sikre en god og stabil likviditet samt cash-flow.

Likviditets- og kreditrisici

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

Videnressourcer

Selskabets aktiviteter stiller særlige krav til videnressourcerne hos medarbejdere og de tilhørende forretningsprocesser. Herudover er der også særlige krav til videnressourcerne i udvikling og projektering af selskabets investeringsprojekter.

For til stadighed at kunne levere gode og tilfredsstillende løsninger er det afgørende, at selskabet kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et højt teknisk erfaringsgrundlag.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at resultat før skat for 2022 vil være i niveauet 35-40 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

Det forventes, at værdiansættelsen af investeringsejendomme i 2022 vil blive positivt påvirket af færdiggørelsen af igangværende byggerier.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens fundament:

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.

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.

Grønne tiltag:

Som følge af fokus på genanvendelse, er der ved renovering af såvel eksisterende som ny erhvervede 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 viljes-drevet holdning til tiltag, f.eks. genbrug af materialer, hvorfor der ikke er udfærdiget særskilte politikker herom.

Sociale forhold og medarbejderforhold:

Selskabet 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 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 investeringsprojekter.

For til stadighed at kunne levere gode og tilfredsstillende løsninger er det afgørende, at selskabet kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et højt teknisk erfaringsgrundlag, og hvor der er fokus på at det faglige niveau skal være højt. Til sikring heraf indgår selskabets medarbejders trivsel og 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.

Diskrimination og rettigheder:

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

Bekæmpelse af korruption og bestikkelse:

Selskabet 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.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Selskabet er en familieejet virksomhed. Dette selskabs bestyrelse udgøres på nuværende tidspunkt af tre mænd.

Koncernens bestyrelse udgøres på nuværende tidspunkt af to kvinder og fem mænd.

Selskabet har et mål om, at minimum 25 % af bestyrelsesmedlemmer i selskabet skal være kvinder, og målet er således ikke opfyldt for selskabet isoleret set. Det er målet, at andelen af det underrepræsenterede køn over de næste 3-5 år skal øges til 40 %.

Selskabet har en politik for at øge ligestilling, og selskabet har på den baggrund fokus på mindskning af ulighed ved fremtidige sammensætninger af andelen af det underrepræsenterede køn på såvel ledelsesniveauer som øvrige niveauer. Selskabet ønsker at fremme repræsentationen af det underrepræsenterede køn på alle ledelsesniveauer.

Medarbejdernes kompetencer har det primære fokus ved ansættelser.

Sammensætningen af køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer afspejler den generelle tendens i branchen, der i overvejende grad er repræsenteret ved mænd.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets politik har haft en positiv effekt i forhold til at sikre lige vilkår for alle.

Redegørelse for dataetik

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

Politikken skal leve og være forankret hos virksomhedens medarbejdere samt hos vores leverandører og samarbejdspartnere. Politikken 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.

Selskabets dataetiske politik ejes og håndhæves af direktionen.

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 at 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	2021 tkr.	2020 tkr.
NETTOOMSÆTNING.....	1	174.531	237.005
Ejendomsomkostninger.....		-78.139	-143.301
Andre driftsindtægter.....		25	3
Eksterne omkostninger.....	2	-9.344	-10.578
BRUTTORESULTAT.....		87.073	83.129
Personaleomkostninger.....	3	-29.896	-33.447
Af- og nedskrivninger.....		-1.058	-1.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		425.205	572.264
DRIFTSRESULTAT.....		481.324	620.917
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-14	0
Andre finansielle indtægter.....	4	3.878	3.180
Andre finansielle omkostninger.....	5	-17.753	-17.992
RESULTAT FØR SKAT.....		467.435	606.105
Skat af årets resultat.....	6	-102.907	-133.403
ÅRETS RESULTAT.....	7	364.528	472.702

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.095	3.058
Investeringsjendomme.....		3.861.641	3.301.738
Materielle anlægsaktiver.....	8	3.864.736	3.304.796
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	9	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		3.864.736	3.304.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		357	315
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		217.111	369.630
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		88.510	4.105
Andre tilgodehavender.....		8.098	24.771
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	11.814
Periodeafgrænsningsposter.....	10	0	367
Tilgodehavender.....		314.076	411.002
Likvide beholdninger.....		11.464	11.221
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		325.540	422.223
AKTIVER.....		4.190.276	3.727.019

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....	11	500	500
Overført resultat.....		2.395.101	2.030.573
EGENKAPITAL.....		2.395.601	2.031.073
Hensættelse til udskudt skat.....	12	554.429	461.526
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		554.429	461.526
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.015.665	1.011.674
Lejedesposita.....		48.471	47.427
Langfristede gældsforpligtelser.....	13	1.064.136	1.059.101
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.732	22.707
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.000	4.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.288	54.803
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		41.354	40.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		39.683	34.015
Selskabsskat.....		10.004	0
Anden gæld.....		10.049	18.562
Kortfristede gældsforpligtelser.....		176.110	175.319
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.240.246	1.234.420
PASSIVER.....		4.190.276	3.727.019
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter	16		
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	2		
Koncernregnskab	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500	0	2.030.573	2.031.073
Forslag til resultatdisponering, jf. note 7.....		-14	364.542	364.528
Overførsler				
Tilladt udligning.....		14	-14	0
Egenkapital 31. december 2021.....	500	0	2.395.101	2.395.601

NOTER

			Note
	2021 tkr.	2020 tkr.	
Nettoomsætning			1
Segmentoplysninger (geografi)			
Danmark.....	174.531	237.005	
	174.531	237.005	
Segmentoplysninger (aktiviteter)			
Erhvervsudlejning.....	97.925	93.192	
Boligudlejning.....	14.444	14.480	
Salg af ejendomme.....	57.501	124.735	
Øvrige indtægter.....	4.661	4.598	
	174.531	237.005	
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer			2
Med henvisning til § 96, stk. 3 i årsregnskabsloven har selskabet ikke oplyst honorar til revisor. Honorar til revisor er specificeret i koncernregnskabet for de Linde Familie Holding ApS.			
Personaleomkostninger			3
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	32	33	
Løn og gager.....	27.059	30.605	
Pensioner.....	1.924	1.874	
Andre omkostninger til social sikring.....	253	210	
Andre personaleomkostninger.....	660	758	
	29.896	33.447	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.			
Andre finansielle indtægter			4
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.986	1.976	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.892	1.204	
	3.878	3.180	
Andre finansielle omkostninger			5
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.050	797	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.703	17.195	
	17.753	17.992	

NOTER

			Note
	2021 tkr.	2020 tkr.	
Skat af årets resultat			6
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.004	7.776	
Regulering af udskudt skat	92.903	125.627	
	102.907	133.403	
 Forslag til resultatdisponering			7
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	-14	0	
Overført resultat	364.542	472.702	
	364.528	472.702	
 Materielle anlægsaktiver			8
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021	7.572	2.176.395	
Tilgang	1.095	186.255	
Afgang	0	-45.077	
Kostpris 31. december 2021	8.667	2.317.573	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	4.514	0	
Årets afskrivninger	1.058	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	5.572	0	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021	0	1.125.345	
Årets værdireguleringer	0	425.205	
Værdireguleringer solgte aktiver	0	-6.482	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021	0	1.544.068	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.095	3.861.641	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

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

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes 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 129.070 tkr. Der er anvendt en udlejningsprocent på 86-100 %.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkast	Dagsværdi	Årets
				værdiregulering i resultatopgørelsen
		%	tkr.	tkr.
Aarhus C	Kontor/butik/andet	3,75-5,25	988.600	115.182
Aarhus C	Boliger	3,50	234.100	6.900
Aarhus V	Kontor/butik/andet	4,75	337.400	53.747
Aarhus N	Kontor/bolig/andet	3,85	511.200	75.343
København	Kontor/bolig/andet	3,25-4,25	1.418.300	104.759
København S	Andet	4,25	35.500	6.200
Hornslet	Bolig/lager/andet	14-31.000 kr./m ²	30.000	0
Brøndby	Kontor	7,00	75.100	1.700
Øvrige investeringsejendomme		3,75-6,00	231.440	61.374
			3.861.640	425.205

Ved udsving i afkastprocenten på 0,25 % vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 3.612 mio. kr. og 4.112 mio. kr.

Finansielle anlægsaktiver

9

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Tilgang.....	14
Kostpris 31. december 2021.....	14
Årets resultat	-14
Værdireguleringer 31. december 2021.....	-14
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	0

Periodeafgrænsningsposter

10

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

NOTER

					Note
		2021	2020		
		tkr.	tkr.		
Selskabskapital					11
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 500.000 stk. a nom. 1 kr.....		500	500		
B-aktier, 5 stk. a nom. 1 kr.....		0	0		
		500	500		
 Hensættelse til udskudt skat					12
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavende salgssum, skyldige omkostninger og låneomkostninger.					
		2021	2020		
		tkr.	tkr.		
Udskudt skat 1. januar.....		461.526	335.898		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		92.903	125.628		
Udskudt skat 31. december.....		554.429	461.526		
 Langfristede gældsforpligtelser					13
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.038.397	22.732	942.857	1.034.381	
Lejedesposita.....	48.471	0	0	47.427	
	1.086.868	22.732	942.857	1.081.808	
 Eventualposter mv.					14
Der føres en sag mod en tidligere leverandør til opførelse af en ejendom. Sagen verserer fortsat, og udfaldet heraf kan ikke opgøres endeligt på statusdagen. Selskabet forventer at vinde sagen og en erstatning på et større millionbeløb.					
Eventualforpligtelser					
Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvoraf der pr. statusdagen mangler at blive udført arbejde for en samlet kontraktsum på 40.648 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for de Linde Familie Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.065.248 tkr. er der tinglyst realkredit-pantebreve nominelt 1.114.871 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.861.640 tkr.

Til sikkerhed for dette selskab og koncernselskabers gæld til pengeinstituttet på 0 tkr. er der afgivet selvskyldnerkaution samt tinglyst ejerpantebreve nominelt 515.032 tkr. i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.698.800 tkr.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger og andre kreditorer er der tinglyst ejerpantebreve nominelt 8.626 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 319.500 tkr.

Selskabets skødekonti, som udgør 6.406 tkr. pr. 31. december 2021 er pantsat til tredjemand.

Nærtstående parter**16**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

de Linde Holding A/S samt 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.

Koncernregnskab**17**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for de Linde Familie Holding ApS, Jens Baggesens Vej 88F 2., 8200 Aarhus N, CVR-nummer 41202645.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Byggeselskab Mogens de Linde A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, stor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning samt salg af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme.

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 eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af 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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 driftsmkostninger.

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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets 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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

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

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 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 med 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 nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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