



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BYGGESELSKAB MOGENS DE LINDE A/S
JENS BAGGESENS VEJ 88F 2., 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2024

Oscar de Linde

CVR-NR. 35 87 26 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning.....	8-13
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	14
Balance.....	15-16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter.....	18-23
Anvendt regnskabspraksis.....	24-27

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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens de Linde, formand Lars Heiko Matzen Mikkel de Linde
Direktion	Lars Heiko Matzen Martin Werenfeldt
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2024

Direktion:

Lars Heiko Matzen

Martin Werenfeldt

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 21. juni 2024

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

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	155.964	140.045	174.531	237.005	161.314
Bruttoresultat.....	127.198	105.174	87.389	83.129	65.899
Driftsresultat før værdireg. (EBITDA).....	99.431	70.739	57.177	49.682	36.545
Resultat af primær drift.....	376.590	285.925	481.324	620.917	290.108
Finansielle poster, netto.....	94.277	-16.259	-13.875	-14.812	-18.037
Årets resultat.....	426.453	210.334	364.528	472.702	212.189
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	278.376	216.403	425.205	572.264	254.594
Balance					
Balancesum (Samlede aktiver).....	5.161.077	4.597.356	4.190.275	3.727.019	2.879.727
Egenkapital.....	3.032.388	2.605.935	2.395.601	2.031.073	1.558.370
Værdi af investeringsejendomme.....	4.748.643	4.251.542	3.861.641	3.301.738	2.727.025
Investeringer i investeringsejendomme inkl. øvrige materielle anlægsaktiver.....	-219.157	-184.247	-187.350	-117.462	-90.030
Nøgletal					
Likviditetsgrad.....	103,8	144,0	184,9	240,8	149,0
Soliditetsgrad.....	58,8	56,7	57,2	54,5	54,1
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld.....	76,8	82,8	85,8	85,8	89,7

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 erhvervsjendomme. 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Disse modeller indeholder ejendommens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud før skat på 530.044 tkr. mod et overskud før skat på 269.666 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.032.388 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi med 278.376 tkr. Opskrivningerne vedrører investeringsejendomme, der helt eller delvist er i drift og under udvikling, og udgør 383.388 tkr. De væsentligste af de positive værdireguleringer vedrører udvikling af ejendomme beliggende på Holmen i København K.

Ejendomme i fuld drift er nedskrevet med 105.012 tkr.

At overskuddet er øget i forhold til sidste år, skyldes lavere andel af tomgang i flere ejendomme samt øgede huslejeindtægter som følge af nettoprisindeks reguleringer. Herudover skyldes det positive resultatandel fra kapitalandel i associeret virksomhed.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet har realiseret et resultat på 148.077 tkr. før dagsværdireguleringer og skat, hvor forventningen var 40-45 mio. kr. Den positive afvigelse til forventningerne kan henføres til lavere andel af tomgang i flere ejendomme, øgede huslejeindtægter som følge af nettoprisindeks-reguleringer samt kursgevinster ved låneomlægning. 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 selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Selskabets netto rentebærende gæld er opgjort som prioritetsgæld, mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider er på 1.230.590 tkr.

Prioritetsgælden er både variabel og fastforrentet, og mellemværenderne med tilknyttede 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 2023 er selskabets andel af rentebærende gæld til realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 85,0 %. Det er selskabets politik at have en høj andel af låneporteføljen med fast rente, da det er med til at sikre en god og stabil likviditet samt cash flow. I 2023 har selskabet konverteret eksisterende 1 % realkreditlån med afdrag til 5 % i fast rente og fortsat afdragsprofil, alt sammen med henblik på nedbringelse af koncernens restgæld samt realisering af kursgevinst pålydende 127 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Finansielle risici (fortsat)

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

Selskabet 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 og dagsværdiregulering af investeringsejendomme for 2024 vil være i niveauet 60-70 mio. kr.

Det forventes, at værdiansættelsen af investeringsejendomme i 2024 vil blive positivt påvirket af færdiggørelsen af igangværende erhvervsbyggerier.

Koncernens fremtidige likviditetsberedskab vurderes tilstrækkelig sikret i forhold til igangværende og forventede aktivitetsniveau i 2023, idet likviditetsberedskabet bl.a. forventes styrket med hjemtagelse af tillægslån i nyopførte ejendomme. I 2023 forventes desuden eksisterende 1% realkreditlån med afdrag konverteret til 5% i fast rente, alt sammen med henblik på nedbringelse af koncernens restgæld.

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.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Med baggrund i selskabets 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.

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

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

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 primære påvirkning af miljøet sker i tilknytning til det at udvikle fast ejendom. Selskabet 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 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 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 forbrug.

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

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Til supplerende 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.

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 selskabets egne kontorer som på de byggepladser, der håndterer opførelse af projekter på vegne af koncernen.

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.

Selskabets medarbejdere er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Der er generelt et lavt sygefravær blandt koncernens medarbejdere. Trivslen blandt koncernens medarbejdere er vurderet at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen 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 2023 oplevet konkrete tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket.

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 korrupsion 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 korrupsion og bestikkelse.

Selskabet tager afstand fra alle former for bestikkelse eller korrupsion, 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 korrupsion og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter. Ledelsen har ikke i 2023 oplevet konkrete tilfælde af korrupsion og bestikkelse.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal medlemmer i det øverste ledelsesorgan.....	3	3	3	3	3
Underrepræsenteret køn, andel i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	0%	0%	0%	0%	0%
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer.....	2	2	1	1	1
Underrepræsenteret køn, andel i pct. på øvrige ledelsesniveauer.....	0%	0%	0%	0%	0%

Måltal for det øverste ledelsesorgan

	2023	2022	2021	2020	2019
Måltal i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	25%	25%	25%	25%	25%
Årstal for forventet opfyldelse af måltal.....	2028	2028	2028	2028	2028

Status for opfyldelse af måltal for det øverste ledelsesorgan

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.

Selskabets mål om, at minimum 25 % af bestyrelsesmedlemmerne i selskabet skal være kvinder, er således ikke opfyldt for selskabet isoleret set, men opfyldt på koncernniveau.

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.

Måltal for øvrige ledelsesniveauer

	2023	2022	2021	2020	2019
Måltal i pct. for de øvrige ledelsesniveauer.....	33%	33%	50%	50%	50%
Årstal for forventet opfyldelse af måltal.....	2028	2028	2028	2028	2028

Politik for øvrige ledelsesniveauer

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.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn (fortsat)

Det øvrige ledelsesniveau består på nuværende tidspunkt af to mænd, hvorved selskabets mål ikke er opnået. Det er ledelsens vurdering, at selskabets og koncernens politik har haft en positiv effekt i forhold til at sikre lige vilkår for alle.

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

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.

Selskabet har internt kommunikeret IT-retningslinjer samt implementeret kontroller, der skal sikre, at data håndteres forsvarligt af selskabets medarbejdere. I tillæg hertil er der udarbejdet en egentlig politik for dataetik i selskabet, som kan tilgås via selskabets 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	2023 tkr.	2022 tkr.
NETTOOMSÆTNING.....	1	155.964	140.045
Andre driftsindtægter.....		114	275
Ejendomsomkostninger.....		-21.422	-27.105
Eksterne omkostninger.....	2	-7.458	-8.041
BRUTTORESULTAT.....		127.198	105.174
Personaleomkostninger.....	3	-27.767	-34.435
Af- og nedskrivninger.....		-1.217	-1.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	4	278.376	216.403
DRIFTSRESULTAT.....		376.590	285.925
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		59.177	0
Andre finansielle indtægter.....	4, 5	132.341	3.151
Andre finansielle omkostninger.....	6	-38.064	-19.410
RESULTAT FØR SKAT.....		530.044	269.666
Skat af årets resultat.....	7	-103.591	-59.332
ÅRETS RESULTAT.....	8	426.453	210.334

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.242	3.026
Investeringsjendomme.....		4.748.643	4.251.542
Materielle anlægsaktiver.....	9	4.750.885	4.254.568
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		59.177	0
Finansielle anlægsaktiver.....	10	59.177	0
ANLÆGSAKTIVER.....		4.810.062	4.254.568
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		950	587
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		35	33.753
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		327.979	196.713
Andre tilgodehavender.....		14.189	9.762
Tilgodehavender.....		343.153	240.815
Likvide beholdninger.....		7.862	101.973
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		351.015	342.788
AKTIVER.....		5.161.077	4.597.356

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....	11	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		59.163	0
Overført resultat.....		2.972.725	2.605.435
EGENKAPITAL.....		3.032.388	2.605.935
Hensættelser til udskudt skat.....	12	670.238	605.265
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		670.238	605.265
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.057.275	1.089.853
Lejedesposita.....		62.959	58.261
Langfristede gældsforpligtelser.....	13	1.120.234	1.148.114
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.558	24.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		61.606	39.513
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		167.654	110.806
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		46.667	45.310
Selskabsskat.....		38.617	8.496
Anden gæld.....		10.115	9.214
Kortfristede gældsforpligtelser.....		338.217	238.042
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.458.451	1.386.156
PASSIVER.....		5.161.077	4.597.356
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter	16		
Koncernregnskab	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

tkr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500	0	2.605.435	2.605.935
Forslag til resultatdisponering, jf. note 8.....		59.177	367.276	426.453
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-14	14	0
Egenkapital 31. december 2023.....	500	59.163	2.972.725	3.032.388

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Nettoomsætning			1
Segmentoplysninger (geografi)			
Danmark.....	155.964	140.045	
	155.964	140.045	
Segmentoplysninger (aktiviteter)			
Erhvervsudlejning.....	121.858	106.543	
Boligudlejning.....	27.136	17.824	
Salg af ejendomme.....	0	9.600	
Øvrige indtægter.....	6.970	6.078	
	155.964	140.045	
 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 heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	34	36	
Løn og gager.....	24.556	30.908	
Pensioner.....	2.082	2.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	283	302	
Andre personaleomkostninger.....	846	817	
	27.767	34.435	
Vederlag til direktion.....	2.658	3.639	
	2.658	3.639	

Der har været udskiftning i direktionen i årets løb og i 2022. Vederlaget er opgjort for de tre direktionsmedlemmer i 2023 mod fire direktører i 2022.

Særlige poster

4

Andre finansielle indtægter

Selskabet har i regnskabsåret omlagt realkreditlån, hvorved der er realiseret en kursgevinst på 126.954 tkr.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Fuldt udlejede ejendomme i drift er nedskrevet med 105.012 tkr., mens ejendomme under udvikling, som er helt eller delvist sat i drift, er opskrevet med 383.388 tkr.

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			5
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2	220	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	132.339	2.931	
	132.341	3.151	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.286	1.497	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.778	17.913	
	38.064	19.410	
Skat af årets resultat			7
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	38.617	8.496	
Regulering af udskudt skat.....	64.974	50.836	
	103.591	59.332	
Forslag til resultatdisponering			8
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	59.177	0	
Overført resultat.....	367.276	210.334	
	426.453	210.334	
Materielle anlægsaktiver			9
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
tkr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	9.495	2.493.731	
Tilgang.....	433	218.724	
Kostpris 31. december 2023.....	9.928	2.712.455	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	6.469	0	
Årets afskrivninger.....	1.217	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	7.686	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	1.757.812	
Årets værdireguleringer.....	0	278.376	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	2.036.188	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	2.242	4.748.643	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

9

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

tkr.	Ejendomme i drift	Ejendomme under udvikling
Dagsværdi 31. december 2023	2.087.343	2.661.300
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-105.012	383.388

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 afkastkrav. 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 184.620 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 5.250 - 20.000 kr. pr. kvm og vedrører udvikling af i alt 36.919 kvm. Ud af den samlede værdi af investeringsejendomme på 4.748.643 tkr. udgør værdi af potentialerne udgør 612.213 tkr.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkast %	Dagsværdi tkr.	Årets
				værdiregulering i resultatopgørelsen tkr.
Aarhus C	Kontor/butik/andet	4,00 - 5,75	987.900	-77.419
Aarhus C	Bolig	4,00	207.600	-27.200
Aarhus V	Kontor/butik/andet	5,75	357.700	-17.093
Aarhus N	Kontor/bolig	4,00 - 4,75	584.300	12.600
København K	Kontor/bolig/andet	3,50 - 3,88	2.125.000	348.598
København S	Kontor/andet	5,00	54.500	-2.500
Hornslet	Bolig/lager/andet	14-31 tkr./m2	30.000	0
Brøndby	Kontor	7,50	77.700	700
Øvrige investeringsejendomme		4,20 - 6,50	323.943	40.690
			4.748.643	278.376

Ved udsving i afkastprocenten på +/- 0,25 procentpoint vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 4.523 mio. kr. og 5.012 mio. kr.

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				10
			Kapitalandele i associerede virksomheder	
tkr.				
Kostpris 1. januar 2023.....			14	
Kostpris 31. december 2023.....			14	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....			-14	
Årets værdireguleringer			59.177	
Værdireguleringer 31. december 2023.....			59.163	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			59.177	
Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)				
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	
Fuglebakken 2021 Holding ApS, Aarhus.....	177.532	177.545	33,33 %	
			2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital				11
Aktiekapitalen 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
Hensættelser til udskudt skat				12
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavender, skyldige omkostninger og låneomkostninger.				
Udskudt skat 1. januar.....		605.265	554.429	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		64.974	50.836	
Udskudt skat 31. december.....		670.238	605.265	
Langfristede gældsforpligtelser				13
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.070.833	13.558	978.245	1.114.556
Lejedeposita.....	62.959	0	0	58.261
	1.133.792	13.558	978.245	1.172.817

NOTER**Note****Eventualposter mv.****14****Eventualaktiver**

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

Selskabet har indgået entreprisekontrakter, hvoraf der pr. balancedagen mangler at blive udført arbejde for en samlet kontraktsum på 24.369 tkr.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en restløbetid på op til 13 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 128 tkr.

Selskabet har afgivet begrænsede selvskyldnerkautioner på i alt 12.250 tkr. til sikkerhed for koncernselskabers gæld til pengeinstitut. Koncernselskaberne har en samlet gæld til pengeinstituttet på 85 tkr. pr. balancedagen.

Selskabet har yderligere afgivet begrænset selvskyldnerkaution på 270.000 tkr. til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut, som er et indestående på balancedagen.

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

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for de Linde Familie Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**15**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.086.992 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 1.125.271 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.416.400 tkr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 0 tkr. er der tinglyst skadesløsbreve på nominelt 258.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.319.500 tkr. pr. balancedagen.

Af ovenstående skadesløsbreve ligger nominelt 50.000 tkr. ligeledes til sikkerhed for koncernselskabers gæld til pengeinstitut på 0 tkr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 0 tkr. er der yderligere tinglyst ejerpantebreve på nominelt 18.032 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 164.500 tkr. pr. balancedagen.

Til sikkerhed for ejerforeninger og øvrige kreditorer er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 8.661 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 474.100 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Nærtstående parter****16**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

de Linde Holding A/S, Jens Baggesens Vej 88F, 2., 8200 Aarhus N
de Linde Familie Holding ApS, Jens Baggesens Vej 88F, 2., 8200 Aarhus N, er det ultimative moderselskab.

Bestyrelsesformand og hovedaktionær 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 41 20 26 45.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Byggeselskab Mogens de Linde A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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.

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 således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til 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 selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets 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, 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.

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 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 denne kan opgøres pålidelig, og ellers indregnes ejendomme 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 investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets 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 selskabets 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.

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 anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i 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.

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 samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.