



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

DE LINDE FAMILIE HOLDING APS
JENS BAGGESENS VEJ 88F 2., 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2023

Oscar de Linde

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-12
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter.....	18-25
Anvendt regnskabspraksis.....	26-30

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 Martin Werenfeldt
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 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. juni 2023

Direktion:

Lars Heiko Matzen

Martin Werenfeldt

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med 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.

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 23. juni 2023

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

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning.....	159.968	193.234	328.857	14.789
Resultat af primær drift.....	324.536	547.967	697.271	27.156
Finansielle poster, netto.....	-16.928	-16.814	-17.801	-1.368
Årets resultat.....	238.307	414.816	561.299	19.850
Værdireguleringer af ejendomme.....	237.903	476.105	629.464	23.006
Balance				
Balancesum (Samlede aktiver).....	5.122.791	4.756.421	4.249.545	3.357.911
Egenkapital.....	3.023.747	2.785.440	2.370.625	1.809.326
Værdi af investeringsejendomme.....	4.732.342	4.320.941	3.710.138	3.151.974
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	51.956	52.006	125.724	48.488
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-275.742	-176.160	110.088	-42.215
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	321.202	120.098	-243.191	-41.920
Pengestrømme i alt.....	97.416	-4.056	-7.379	-35.647
Investeringer i investeringsejendomme inkl. øvrige materielle anlægsaktiver.....	-184.247	-187.350	-117.462	-14.001
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....	36	32	33	34
Nøgletal				
Soliditetsgrad.....	59,0	58,6	55,8	53,9
Egenkapitalforrentning.....	8,2	16,1	26,9	1,1
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld.....	91,0	90,2	88,7	89,4

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2022 udgør 159.968 tkr. mod 193.233 tkr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på 238.307 tkr. mod et overskud på 414.816 tkr. sidste år, og koncernens og moderselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 3.023.747 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på ejendomme til dagsværdi med 237.903 tkr. At overskuddet er reduceret i forhold til sidste år, skyldes færre salg af ejendomme/ejerlejligheder sammenholdt med regnskabsåret 2021.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen har realiseret et resultat på 86.633 tkr. før dagsværdireguleringer, hvor forventningen var 35-40 mio. kr. Den positive afvigelse til forventningerne kan henføres til lavere andel af tomgang i flere ejendomme samt øgede huslejeindtægter som følge af nettoprisindeks-reguleringer. 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 945.952 tkr.

Prioritetsgælden er variabel og fastforrentet, og mellemværenderne med associerede 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 2022 er koncernens andel af rentebærende gæld til realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 83,6 %. 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.

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.

Videnressourcer

Selskabets og koncernens 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 og koncernen 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 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, de stærkt øgede priser og leveringsusikkerhed på byggematerialer, den stigende inflation og stigende renteniveauer mv. Det forventes, at resultat før skat for 2023 vil være i niveauet 40-45 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden (fortsat)

Det forventes, at værdiansættelsen af investeringsejendomme i 2023 vil blive positivt påvirket af færdiggørelsen af igangværende byggerier.

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 og koncernen ønsker at udvikle sin forretning og møde sine strategiske udfordringer på en økonomisk og samfundsmæssig forsvarlig måde gennem efterlevelse af lovgivningen samt via aktiviteter og indsatser af samfundsansvarlig karakter.

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.

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 og koncernen på alle måder efterlever lovgivningen. Derfor er det ledelsens vurdering, at selskabet og koncernen ikke er udsat for særlige risici forbundet til ovennævnte forretningsaktiviteter.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

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 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 og koncernen tilstræbe at opnå en optimal balance mellem miljø, sociale forhold og indtjening i selskabet og 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 nyerehvervede 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 supplerung 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:

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 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.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Sociale forhold og medarbejderforhold (fortsat):

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 virksomheden. 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, og der er ikke i 2022 konstateret stressrelateret sygefravær. 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. Der er ikke i 2022 konstateret arbejdsulykker på byggepladser med tilknytning til opførelse af koncernens projekter.

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 2022 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 acceptable. Dette gælder såvel ved intern som hos underentreprenører.

Bekæmpelse af korrupcion 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 korrupcion og bestikkelse.

Selskabet og koncernen tager afstand fra alle former for bestikkelse eller korrupcion, 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 korrupcion og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter. Ledelsen har ikke i 2022 oplevet konkrete tilfælde af korrupcion og bestikkelse.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Selskabet og koncernen er familieejet. Dette selskabs bestyrelse udgøres på nuværende tidspunkt af fem mænd og to kvinder.

Selskabet har et mål i 2026 om, at minimum 25 % af bestyrelsesmedlemmer i selskabet skal være kvinder, og målet er således ikke opfyldt for selskabet.

Selskabet og koncernen har en politik for at øge ligestilling, og vi 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 og koncernen 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 og koncernens 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 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 selskabets medarbejdere. I tillæg hertil er der udarbejdet en egentlig politik for dataetik i selskabet og koncernen, 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	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
NETTOOMSÆTNING	1	159.968	193.234	0	0
Ejendomsomkostninger.....		-29.256	-80.702	0	0
Andre driftsindtægter.....		275	341	0	0
Eksterne omkostninger.....	3	-8.702	-9.741	-81	-28
BRUTTORESULTAT		122.285	103.132	-81	-28
Personaleomkostninger.....	2	-34.435	-30.212	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-1.217	-1.058	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		237.903	476.105	0	0
DRIFTSRESULTAT		324.536	547.967	-81	-28
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	4	-1.627	583	238.697	415.094
Andre finansielle indtægter.....	5	3.012	1.968	4	19
Andre finansielle omkostninger.....	6	-19.940	-18.782	-429	-353
RESULTAT FØR SKAT		305.981	531.736	238.191	414.732
Skat af årets resultat.....	7	-67.674	-116.920	116	84
ÅRETS RESULTAT	8	238.307	414.816	238.307	414.816

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.026	3.095	0	0
Investeringsjendomme.....		4.732.342	4.320.941	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	4.735.368	4.324.036	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	3.024.454	2.785.757
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.353	18.039	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	10	9.353	18.039	3.024.454	2.785.757
ANLÆGSAKTIVER.....		4.744.721	4.342.075	3.024.454	2.785.757
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		593	896	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		200.639	92.359	0	0
Andre tilgodehavender.....		66.873	306.554	58.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.988	0	1.988
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	10.521	10.884
Tilgodehavender.....		268.105	401.797	68.521	12.872
Likvide beholdninger.....		109.965	12.549	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		378.070	414.346	68.521	12.872
AKTIVER.....		5.122.791	4.756.421	3.092.975	2.798.629

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....	11	500	500	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	1.234.979	996.282
Overført resultat.....		3.023.247	2.784.940	1.788.268	1.788.658
EGENKAPITAL.....		3.023.747	2.785.440	3.023.747	2.785.440
Hensættelse til udskudt skat.....	12	684.043	628.040	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		684.043	628.040	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.226.281	1.157.700	0	0
Lejedefosita.....		63.090	53.361	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	13	1.289.371	1.211.061	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.275	28.104	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	1.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.259	52.034	25	25
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	68.913	13.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		45.316	39.689	0	0
Selskabsskat.....		289	0	290	0
Anden gæld.....		9.491	11.030	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	14	0	23	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		125.630	131.880	69.228	13.189
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.415.001	1.342.941	69.228	13.189
PASSIVER.....		5.122.791	4.756.421	3.092.975	2.798.629
 Eventualposter mv.	15				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
 Nærtstående parter	17				
 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	3				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500	2.784.940	2.785.440
Forslag til resultatdisponering, jf. note 8.....		238.307	238.307
Egenkapital 31. december 2022.....	500	3.023.247	3.023.747

	Moderselskabet			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500	996.282	1.788.658	2.785.440
Forslag til resultatdisponering, jf. note 8.....		238.697	-390	238.307
Egenkapital 31. december 2022.....	500	1.234.979	1.788.268	3.023.747

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022 tkr.	2021 tkr.
Årets resultat.....	238.307	414.816
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.217	1.058
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-125	-2.467
Resultat af associerede virksomheder.....	1.627	-583
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-237.903	-476.105
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	1.281	1.232
Skat af årets resultat tilbageført.....	67.674	116.920
Betalt selskabsskat.....	-9.396	-6.703
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-2.016	17.646
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-8.710	-13.808
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	51.956	52.006
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-184.247	-187.350
Salg af materielle anlægsaktiver.....	9.725	54.026
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	0	-14
Udbytte fra associerede virksomheder.....	7.059	41.198
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	-108.279	-84.020
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-275.742	-176.160
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	98.477	26.612
Afdrag på lån.....	-29.005	-29.193
Andre ændringer i langfristet gæld.....	9.730	2.679
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	242.000	120.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	321.202	120.098
ÆNDRING I LIKVIDER.....	97.416	-4.056
Likvider 1. januar.....	12.549	16.605
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	109.965	12.549
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	109.965	12.549
LIKVIDER.....	109.965	12.549

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Nettoomsætning					1
Segmentoplysninger (geografi)					
Danmark	159.968	193.234	0	0	
	159.968	193.234	0	0	
Segmentoplysninger (aktiviteter)					
Erhvervsudlejning.....	122.638	112.500	0	0	
Boligudlejning.....	21.093	17.673	0	0	
Salg af ejendomme.....	9.600	57.501	0	0	
Øvrige indtægter.....	6.637	5.560	0	0	
	159.968	193.234	0	0	
Personaleomkostninger					2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	36	32	1	1	
Løn og gager.....	30.908	27.375	0	0	
Pensioner.....	2.408	1.924	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	302	253	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	817	660	0	0	
	34.435	30.212	0	0	
Vederlag til direktion.....	3.639	0	0	0	
	3.639	0	0	0	
<p>Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i 2021 i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2, da kun direktøren modtog vederlag.</p> <p>Der har været udskiftning i direktionen i årets løb. Vederlaget er opgjort for de fire direktionsmedlemmer gennem året.</p>					
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer					3
Samlet honorar:					
BDO.....	664	801	81	27	
	664	801	81	27	
Specifikation af honorar:					
Lovpligtig revision.....	285	276	81	27	
Skatterådgivning.....	0	167	0	0	
Andre ydelser.....	379	358	0	0	
	664	801	81	27	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder					4
Indtægter af kapitalandele i datter-virksomheder.....	0	0	238.697	415.094	
Indtægter af kapitalandele i asso-cierede virksomheder.....	-1.627	583	0	0	
	-1.627	583	238.697	415.094	
Andre finansielle indtægter					5
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.012	1.968	4	19	
	3.012	1.968	4	19	
Andre finansielle omkostninger					6
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	424	353	
Finansielle omkostninger i øvrigt....	19.940	18.782	5	0	
	19.940	18.782	429	353	
Skat af årets resultat					7
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.676	12.383	-111	-84	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-5	0	-5	0	
Regulering af udskudt skat.....	56.003	104.537	0	0	
	67.674	116.920	-116	-84	
Forslag til resultatdisponering					8
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	238.697	415.094	
Overført resultat.....	238.307	414.816	-390	-278	
	238.307	414.816	238.307	414.816	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

9

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	8.877	2.488.225
Tilgang.....	1.148	183.099
Afgang.....	-320	-6.940
Kostpris 31. december 2022.....	9.705	2.664.384
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	5.782	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-320	0
Årets afskrivninger	1.217	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	6.679	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	1.832.715
Årets værdireguleringer.....	0	237.903
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-2.660
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	2.067.958
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	3.026	4.732.342

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

	Koncernen
	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	4.732.342
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	237.903

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

9

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 173.355 tkr. Der er anvendt en udlejningsprocent på 0 - 100 %.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav	Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	
			Dagsværdi	t.kr.
		%	t.kr.	t.kr.
Aarhus C	Kontor/butik/bolig/andet	3,50-5,50	1.165.000	48.863
Aarhus C	Bolig	3,50	234.800	700
Aarhus V	Kontor/butik/andet	5,00	359.300	-8.408
Aarhus N	Kontor/andet	3,70-4,50	571.700	9.890
København	Kontor/andet	3,25-4,50	1.648.500	142.391
København S	Kontor/butik/bolig/andet	4,00-5,00	432.500	21.386
Hornslet	Bolig/lager/andet	14-31.000 kr./m ²	30.000	0
Brøndby	Kontor	7,50	77.000	1.900
Øvrige investeringsejendomme			3,70-6,00	213.542
			4.732.342	237.903

Ved udsving i afkastprocenten på +/- 0,25 procentpoint vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 4.483 mio. kr. og 5.016 mio. kr.

Finansielle anlægsaktiver

10

	Koncernen	
	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....	91.449	
Kostpris 31. december 2022.....	91.449	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-73.410	
Udloddet resultat	-7.059	
Årets værdireguleringer	-1.627	
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-82.096	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	9.353	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

10

	Moder- selskabet
	<u>Kapitalandele i datter- virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2022.....	1.789.475
Kostpris 31. december 2022.....	1.789.475
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	996.282
Årets værdireguleringer	238.697
Værdireguleringer 31. december 2022.....	1.234.979
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	3.024.454

Kapitalandele i dattervirksomheder og dattervirksomhedernes dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
de Linde Holding A/S, Aarhus.....	3.024.455	238.698	100 %
Byggeselskab Mogens de Linde A/S, Aarhus.....	2.605.935	210.334	100 %
Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S, Aarhus.....	413.464	27.995	100 %
Jenagade 22 ApS, Aarhus.....	130.095	11.861	100 %
Newco 2 A/S, Aarhus.....	83.827	3.312	100 %
Tagbolig A/S, Aarhus.....	1.142	267	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Badeland ApS, Aarhus.....	174	7	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Havn ApS, Aarhus.....	174	7	100 %

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

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Fuglebakken 2021 Holding ApS, Aarhus.....	-13	-7	33,33 %
Sundmolen 5.06 ApS, Aarhus.....	2.048	110	50,00 %
Newcap Holding A/S, København.....	35.580	-7.414	22,85 %
Havnekanten A/S, Herning.....	466	-25	42,50 %

	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 4.998.230 stk. a nom. 0 kr.....	500	500
B-aktier, 1.770 stk. a nom. 0 kr.....	0	0
	500	500

11

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

12

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

	Koncernen		Moterselskabet	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	628.040	524.126	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	56.003	103.914	0	0
Udskudt skat 31. december.....	684.043	628.040	0	0

Langfristede gældsforpligtelser

13

	Koncernen			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.256.556	30.275	1.119.994	1.185.804
Lejedesposita.....	63.090	0	0	53.361
	1.319.646	30.275	1.119.994	1.239.165

Periodeafgrænsningsposter

14

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

NOTER**Note****Eventualposter mv.****15****Eventualaktiver***Koncernen:*

Der føres en sag mod en tidligere leverandør til opførelse af en ejendom. Sagen er fortsat i gang, og udfaldet heraf kan ikke opgøres endeligt på statusdagen. Koncernens ledelse forventer, at koncernen vinder 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 23.471 tkr.

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

Koncernen har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på 270.000 tkr. til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Virksomheden har ingen gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2022.

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 289 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16***Koncernen:*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.256.556 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 1.380.369 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.511.600 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på 0 tkr. er der tinglyst skadesløsbreve på nominelt 258.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.627.600 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på 0 tkr. er der yderligere tinglyst ejerpantebreve på nominelt 48.732 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 811.300 tkr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut på 0 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 150.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.158.100 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeninger og øvrige kreditorer er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 8.666 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 596.200 tkr.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

17

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 2022 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.

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.

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.

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, 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 ejerselskabets 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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og 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

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 pålidelig, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets 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 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. .

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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekredit.