



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

**DE LINDE FAMILIE HOLDING APS**  
**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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-13
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	14
Balance.....	15-16
Egenkapitalopgørelse .....	17
Pengestrømsopgørelse.....	18
Noter.....	19-26
Anvendt regnskabspraksis.....	27-30

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Mogens de Linde, formand Kristoffer de Linde Oscar de Linde Lisa Marie de Linde Sidsel de Linde Mikkel de Linde Lars Heiko Matzen
<b>Direktion</b>	Lars Heiko Matzen Martin Werenfeldt
<b>Revision</b>	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 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme 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

\_\_\_\_\_  
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 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 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 FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>				
Nettoomsætning.....	177.454	160.365	193.234	328.857
Driftsresultat før værdireg. (EBITDA).....	117.664	87.849	72.920	68.836
Resultat af primær drift.....	379.423	324.535	547.967	697.271
Finansielle poster, netto.....	118.088	-16.927	-16.814	-17.801
Årets resultat.....	447.064	238.307	414.816	561.299
Værdireguleringer af ejendomme.....	262.976	237.903	476.105	629.464
<b>Balance</b>				
Balancesum (Samlede aktiver).....	5.634.525	5.122.792	4.756.421	4.249.545
Egenkapital.....	3.470.811	3.023.747	2.785.440	2.370.625
Værdi af investeringsejendomme.....	5.214.043	4.732.342	4.320.941	3.710.138
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	101.320	51.956	52.006	125.724
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-344.125	-275.742	-176.160	110.088
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	142.564	321.202	120.098	-243.191
Pengestrømme i alt.....	-100.241	97.416	-4.056	-7.379
Investeringer i investeringsejendomme inkl. øvrige materielle anlægsaktiver.....	-219.157	-184.247	-187.350	-117.462
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad.....	61,6	59,0	58,6	55,8
Egenkapitalforrentning.....	13,8	8,2	16,1	23,7
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld.....	87,3	91,1	90,2	88,7

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

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

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

Disse modeller indeholder 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

Koncernens omsætning i 2023 udgør 177.454 tkr. mod 159.968 tkr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2023 udviser et overskud på 447.064 tkr. mod et overskud på 238.307 tkr. sidste år, og koncernens og moderselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.470.811 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på ejendomme til dagsværdi med 262.976 tkr. Opskrivningerne vedrører investeringsejendomme, der helt eller delvist er i drift og under udvikling, og udgør 381.688 tkr. De væsentligste af de positive værdireguleringer vedrører udvikling af ejendomme beliggende på Holmen i København K.

Ejendomme i fuld drift er nedskrevet med 118.712 tkr.

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

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernen har realiseret et resultat på 293.555 tkr. før skat og dagsværdireguleringer, 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 koncernens og selskabets finansielle stilling.

### Finansielle risici

Koncernens netto rentebærende gæld, der er opgjort som prioritetsgæld, mellemværender med associerede virksomheder samt likvider, er på 847.023 tkr.

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

Ved udgangen af 2023 er koncernens andel af rentebærende gæld til realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 85,0 %. 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. 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 152 mio. kr.



## LEDELSESBERETNING

### Finansielle risici (fortsat)

#### *Likviditets- og kreditrisici*

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

#### **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 og i Israel, de ustabile priser og fortsat leveringsusikkerhed på byggematerialer, den stigende inflation og volatile renteniveauer mv.

Det forventes, at resultat før skat for 2024 vil være i niveauet 65-75 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

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 2024, idet likviditetsberedskabet bl.a. forventes styrket med hjemtagelse af tillægslån i nyopførte ejendomme.

#### **Redegørelse for samfundsansvar**

Koncernens fundament (forretningsmodel):

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

Selskabet 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.

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

- **Menneskerettigheder**  
Krænkelser af medarbejdere, herunder diskrimination eller mangel på ligebehandling.
- **Anti-korruption**  
Bestikkelse i leverandørkæden samt medarbejderes uberettigede påvirkning af kunder eller andre samarbejdspartnere eller medarbejderes 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.

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 CO<sub>2</sub>-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 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 CO<sub>2</sub> forbruget.

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

Til supplerende 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.

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

#### Sociale forhold og medarbejderforhold:

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

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

Med selskabets 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 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. 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 tilsår, 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 acceptable. Dette gælder såvel ved intern 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 og koncernen 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
Antal medlemmer i det øverste ledelsesorgan.....	7	7	7	7
Underrepræsenteret køn, andel i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	29%	29%	29%	29%
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer.....	2	2	1	1
Underrepræsenteret køn, andel i pct. på øvrige ledelsesniveauer.....	0%	0%	0%	0%

#### Måltal for det øverste ledelsesorgan

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

#### Status for opfyldelse af måltal for det øverste ledelsesorgan

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

Selskabets mål om, at minimum 25 % af bestyrelsesmedlemmer i selskabet skal være kvinder, er således 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.

#### 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 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.

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.

## LEDELSESBERETNING

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

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

### **Redegørelse for dataetik**

AI 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	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....	1	<b>177.454</b>	<b>160.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter.....		114	275	0	0
Ejendomsomkostninger.....		-24.225	-29.703	0	0
Andre eksterne omkostninger.....	2	-7.912	-8.653	-85	-81
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>145.431</b>	<b>122.284</b>	<b>-85</b>	<b>-81</b>
Personaleomkostninger.....	3	-27.767	-34.435	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-1.217	-1.217	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	4	262.976	237.903	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>379.423</b>	<b>324.535</b>	<b>-85</b>	<b>-81</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	5	59.020	-1.627	447.412	238.697
Andre finansielle indtægter.....	4, 6	157.632	3.013	0	4
Øvrige finansielle omkostninger.....	7	-39.544	-19.940	-354	-429
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>556.531</b>	<b>305.981</b>	<b>446.973</b>	<b>238.191</b>
Skat af årets resultat.....	8	-109.467	-67.674	91	116
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	9	<b>447.064</b>	<b>238.307</b>	<b>447.064</b>	<b>238.307</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.242	3.026	0	0
Investeringsjendomme.....		5.214.043	4.732.342	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10</b>	<b>5.216.285</b>	<b>4.735.368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i datter-virksomheder.....		0	0	3.471.866	3.024.454
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		66.001	9.353	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11</b>	<b>66.001</b>	<b>9.353</b>	<b>3.471.866</b>	<b>3.024.454</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.282.286</b>	<b>4.744.721</b>	<b>3.471.866</b>	<b>3.024.454</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.180	593	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		327.979	200.639	0	0
Andre tilgodehavender.....		13.356	66.874	0	58.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	47.051	10.521
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>342.515</b>	<b>268.106</b>	<b>47.051</b>	<b>68.521</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>9.724</b>	<b>109.965</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>352.239</b>	<b>378.071</b>	<b>47.061</b>	<b>68.521</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.634.525</b>	<b>5.122.792</b>	<b>3.518.927</b>	<b>3.092.975</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....	12	500	500	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	1.682.391	1.234.979
Overført resultat.....		3.470.311	3.023.247	1.787.920	1.788.268
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.470.811</b>	<b>3.023.747</b>	<b>3.470.811</b>	<b>3.023.747</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	13	746.105	684.043	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>746.105</b>	<b>684.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.168.457	1.226.281	0	0
Deposita.....		68.637	63.090	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser...</b>	<b>14</b>	<b>1.237.094</b>	<b>1.289.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.269	30.275	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		85	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.582	40.259	26	25
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	4.238	68.913
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		46.673	45.316	0	0
Selskabsskat.....		43.852	290	43.852	290
Anden gæld.....		11.054	9.491	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser....</b>		<b>180.515</b>	<b>125.631</b>	<b>48.116</b>	<b>69.228</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.417.609</b>	<b>1.415.002</b>	<b>48.116</b>	<b>69.228</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.634.525</b>	<b>5.122.792</b>	<b>3.518.927</b>	<b>3.092.975</b>
 Eventualposter mv.	15				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
 Nærtstående parter	17				



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

tkr.	<b>Koncernen</b>		
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500	3.023.247	3.023.747
Forslag til resultatdisponering, jf. note 9.....		447.064	447.064
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500</b>	<b>3.470.311</b>	<b>3.470.811</b>

tkr.	<b>Moderselskabet</b>			
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500	1.234.979	1.788.268	3.023.747
Forslag til resultatdisponering, jf. note 9.....		447.412	-348	447.064
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500</b>	<b>1.682.391</b>	<b>1.787.920</b>	<b>3.470.811</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2023</b> tkr.	<b>2022</b> tkr.
Årets resultat .....	447.064	238.307
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.217	1.217
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	0	-125
Resultat af associerede virksomheder.....	-59.020	1.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-262.976	-237.903
Regulering af andre finansielle indtægter.....	-152.168	0
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	1.407	1.281
Skat af årets resultat tilbageført.....	109.467	67.674
Betalt selskabsskat.....	-3.842	-9.396
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-5.074	-2.016
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	25.245	-8.710
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>101.320</b>	<b>51.956</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-219.157	-184.247
Salg af materielle anlægsaktiver.....	0	9.725
Udbytte fra associerede virksomheder.....	2.372	7.059
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	-127.340	-108.279
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-344.125</b>	<b>-275.742</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	607.100	98.477
Afdrag på lån.....	-528.169	-29.005
Andre ændringer i langfristet gæld.....	5.548	9.730
Ændring i driftskredit.....	85	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	58.000	242.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>142.564</b>	<b>321.202</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-100.241</b>	<b>97.416</b>
Likvider 1. januar.....	109.965	12.549
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>9.724</b>	<b>109.965</b>
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	9.724	109.965
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>9.724</b>	<b>109.965</b>

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Nettoomsætning</b>					<b>1</b>
<b>Segmentoplysninger (geografi)</b>					
Danmark .....	177.454	160.365	0	0	
	<b>177.454</b>	<b>160.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Segmentoplysninger (aktiviteter)</b>					
Erhvervsudlejning .....	138.765	122.963	0	0	
Boligudlejning .....	30.535	21.093	0	0	
Salg af ejendomme .....	0	9.600	0	0	
Andre indtægter .....	8.154	6.709	0	0	
	<b>177.454</b>	<b>160.365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer</b>					<b>2</b>
Samlet honorar:					
BDO .....	627	664	85	81	
	<b>627</b>	<b>664</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	
Specifikation af honorar:					
Lovpligtig revision .....	321	285	32	28	
Skatterådgivning .....	11	0	0	0	
Andre ydelser .....	295	379	53	53	
	<b>627</b>	<b>664</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>3</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	34	36	1	1	
Løn og gager .....	24.556	30.908	0	0	
Pensioner .....	2.082	2.408	0	0	
Andre omkostninger til social sikring .....	283	302	0	0	
Andre personaleomkostninger .....	846	817	0	0	
	<b>27.767</b>	<b>34.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Vederlag til direktion .....	2.658	3.639	0	0	
	<b>2.658</b>	<b>3.639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

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.

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Særlige poster</b>					<b>4</b>
<i>Andre finansielle indtægter</i>					
Koncernen har i regnskabsåret omlagt realkreditlån, hvorved der er realiseret en samlet kursgevinst på 152.168 tkr.					
<i>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</i>					
Fuldt udlejede ejendomme i drift er nedskrevet med 118.712 tkr., mens ejendomme under udvikling, som er helt eller delvist sat i drift, er opskrevet med 381.688 tkr.					
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>					<b>5</b>
Indtægter af kapitalandele i datter-virksomheder.....	0	0	447.412	238.697	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	59.020	-1.627	0	0	
	<b>59.020</b>	<b>-1.627</b>	<b>447.412</b>	<b>238.697</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>					<b>6</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	157.632	3.013	0	4	
	<b>157.632</b>	<b>3.013</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>					<b>7</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	329	424	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	39.544	19.940	25	5	
	<b>39.544</b>	<b>19.940</b>	<b>354</b>	<b>429</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>8</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.405	11.676	-91	-111	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-5	0	-5	
Regulering af udskudt skat.....	62.062	56.003	0	0	
	<b>109.467</b>	<b>67.674</b>	<b>-91</b>	<b>-116</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>9</b>
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	447.412	238.697	
Overført resultat.....	447.064	238.307	-348	-390	
	<b>447.064</b>	<b>238.307</b>	<b>447.064</b>	<b>238.307</b>	

## NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver**

10

tkr.	<b>Koncernen</b>	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	9.705	2.664.384
Tilgang.....	433	218.724
Afgang.....	-210	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>9.928</b>	<b>2.883.108</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	6.679	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-210	0
Årets afskrivninger .....	1.217	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>7.686</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	2.067.959
Årets værdireguleringer.....	0	262.976
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>2.330.935</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>2.242</b>	<b>5.214.043</b>

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

tkr.	<b>Koncernen</b>	
	Ejendomme i drift	Ejendomme under udvikling
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.323.243	2.890.800
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-118.712	381.688

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

10

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

*Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi*

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

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og giver samlet for alle ejendomme 203.828 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 52.919 kvm. Ud af den samlede værdi af investeringsejendomme på 5.214.043 tkr. udgør værdi af potentialerne udgør i koncernen 708.251 tkr.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkast	Dagsværdi	Årets
				værdiregulering i resultatopgørelsen
		%	tkr.	tkr.
Aarhus C	Kontor/butik/andet	4,00 - 5,75	1.088.000	-82.619
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/butik/bolig/andet	4,25 - 5,75	419.800	-12.700
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
			<b>5.214.043</b>	<b>262.976</b>

Ved udsving i afkastprocenten på +/- 0,25 procentpoint vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 4.971 mio. kr. og 5.497 mio. kr.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

11

	<u>Koncernen</u>
	Kapitalandele i associerede virksomheder
tkr.	
Kostpris 1. januar 2023.....	91.449
Afgang.....	-220
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>91.229</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-82.096
Udloddet resultat .....	-2.372
Årets værdireguleringer .....	59.020
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	220
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>-25.228</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>66.001</b>

	<u>Moder- selskabet</u>
	Kapitalandele i datter- virksomheder
tkr.	
Kostpris 1. januar 2023.....	1.789.475
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.789.475</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	1.234.979
Årets værdireguleringer .....	447.412
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>1.682.391</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>3.471.866</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder og dattervirksomhedernes dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
de Linde Holding A/S, Aarhus.....	3.471.866	447.412	100 %
Byggeselskab Mogens de Linde A/S, Aarhus.....	3.032.388	426.453	100 %
Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S, Aarhus.....	434.048	20.584	100 %
Jenagade 22 ApS, Aarhus.....	143.772	13.677	100 %
Newco 2 A/S, Aarhus.....	83.504	-324	100 %
Tagbolig A/S, Aarhus.....	1.130	-12	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Badeland ApS, Aarhus.....	183	9	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Havn ApS, Aarhus.....	184	9	100 %

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

11

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

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Fuglebakken 2021 Holding ApS, Aarhus.....	177.532	177.545	33,33 %
Sundmolen 5.06 ApS, Aarhus.....	2.048	110	50,00 %
Newcap Holding A/S, København.....	26.100	-694	22,85 %

## Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

	2023 tkr.	2022 tkr.
A-aktier, 4.998.230 stk. a nom. 0 kr.....	500	500
B-aktier, 1.770 stk. a nom. 0 kr.....	0	0
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Hensættelser til udskudt skat

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

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	684.043	628.040	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	62.062	56.003	0	0
Udskudt skat 31. december.....	<b>746.105</b>	<b>684.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.184.726	16.269	1.079.300	1.256.556
Deposita.....	68.637	0	0	63.090
	<b>1.253.363</b>	<b>16.269</b>	<b>1.079.300</b>	<b>1.319.646</b>

14



## 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 24.369 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, som er et indestående på statusdagen.

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 43.852 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

16

*Koncernen:*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.168.456 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve på nominelt 1.251.068 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.881.800 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 2023 udgør 1.319.500 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut på 85 tkr. er der yderligere tinglyst ejerpantebreve på nominelt 48.732 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 394.000 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 2023 udgør 1.440.600 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 2023 udgør 703.600 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 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.

### Koncernregnskabet

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

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 af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til dagsværdi såfremt den kan opgøres 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 moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

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

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

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

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

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekredit.