



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. DECEMBER - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2020

Sidsel 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
Koncern- og årsregnskab 1. december - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-23

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 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. december - 31. december
Bestyrelse	Mogens de Linde Kristoffer de Linde Oscar de Linde Lisa Marie de Linde Sidsel de Linde Mikkel de Linde Klaus Bendix Poulsen
Direktion	Klaus Bendix Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. december - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. april 2020

Direktion:

Klaus Bendix Poulsen

Bestyrelse:

Mogens de Linde

Kristoffer de Linde

Oscar de Linde

Lisa Marie de Linde

Sidsel de Linde

Mikkel de Linde

Klaus Bendix Poulsen

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. december - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. december - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 29. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2019 tkr.
Resultatopgørelse	
Driftsresultat.....	27.156
Finansielle poster, netto.....	-1.368
Årets resultat.....	19.850
Værdireguleringer af ejendomme.....	23.006
Balance	
Balancesum.....	3.357.911
Egenkapital.....	1.809.326
Investering i ejendomme.....	3.151.976
Pengestrømme	
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	48.488
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-42.215
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-41.920
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-14.001
Nøgletal	
Soliditetsgrad.....	53,9
Andel af langfristet gæld ift. samlet gæld.....	89,4

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

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

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvor resultatopgørelsen for 2019 udviser et overskud på 19.850 tkr., og koncernens balancesum er pr. 31. december 2019 3.357.913 tkr., hvoraf egenkapitalen udgør 1.809.326 tkr.

Periodens resultat består af en måneds drift, som er positiv påvirket af værdireguleringer på ejendomme til dagsværdi med 23.006 tkr.

Periodens resultat sammenholdt med forventet udvikling

Periodens resultat anses som værende tilfredsstillende, og er på niveau med forventningerne til 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer i det kommende regnskabsår et driftsresultat på niveau med dette år.

Direktion og bestyrelse vil fremover, som en del af koncernens strategi, fokusere yderligere på kontinuerlig investering i ejendomsudvikling, samt tillige vedligeholde eksisterende ejendomsportefølje. Udviklingsaktiviteter vil ske enten direkte, via selskaber i koncernen, eller indirekte med samarbejdspartnere.

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 31. DECEMBER

		<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>
	Note	2019 tkr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.684	-8
Personaleomkostninger.....	1	-2.446	0
Af- og nedskrivninger.....		-88	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		23.006	0
DRIFTSRESULTAT		27.156	-8
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associe- rede virksomheder.....	2	-565	19.856
Andre finansielle indtægter.....		740	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.108	0
RESULTAT FØR SKAT		25.223	19.848
Skat af årets resultat.....	3	-5.373	2
ÅRETS RESULTAT	4	19.850	19.850

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2019 tkr.	selskabet 2019 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.670	0
Investeringsjendomme.....		3.151.974	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	3.153.644	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	1.809.332
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		67.187	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	67.187	1.809.332
ANLÆGSAKTIVER.....		3.220.831	1.809.332
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		817	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		61.265	0
Andre tilgodehavender.....		50.204	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	2
Periodeafgrænsningsposter.....	7	805	0
Tilgodehavender.....		113.091	2
Likvide beholdninger.....		23.989	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		137.080	2
AKTIVER.....		3.357.911	1.809.334

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2019 tkr.	selskabet 2019 tkr.
Selskabskapital.....	8	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	19.856
Overført resultat.....		1.808.826	1.788.970
EGENKAPITAL.....		1.809.326	1.809.326
Hensættelse til udskudt skat.....	9	384.912	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		384.912	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		996.545	0
Lejedesposita.....		44.127	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	10	1.040.672	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	10	19.121	0
Gæld til pengeinstitutter.....		5	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		7.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.749	8
Selskabsskat.....		3.314	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		25.689	0
Anden gæld.....		32.298	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		123.001	8
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.163.673	8
PASSIVER.....		3.357.911	1.809.334
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2019.....	500	1.570.562	0	1.571.062
Regulering åbningsbalance.....			218.414	218.414
Overkurs til frie reserver.....		-1.570.562	1.570.562	
Forslag til resultatdisponering.....			19.850	19.850
Egenkapital 31. december 2019.....	500	0	1.808.826	1.809.326

	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2019.....	500	1.570.562	0	0	1.571.062
Regulering åbningsbalance.....				218.414	218.414
Overkurs til frie reserver.....		-1.570.562		1.570.562	
Forslag til resultatdisponering.....			19.856	-6	19.850
Egenkapital 31. december 2019.....	500	0	19.856	1.788.970	1.809.326

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. DECEMBER - 31. DECEMBER

	<u>Koncernen</u>
	2019 tkr.
Årets resultat.....	19.850
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.052
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	5.742
Resultatkorrektion ifm. skattefri aktieombytning.....	218.414
Resultat af associerede selskaber.....	6.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-276.077
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	541
Skat af årets resultat tilbageført.....	64.506
Betalt selskabsskat.....	-13.200
Ændring i tilgodehavender.....	-1.328
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	22.204
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	48.488
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-95.397
Salg af materielle anlægsaktiver.....	53.182
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-42.215
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	2.050
Afdrag på lån.....	-18.970
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-25.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-41.920
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-35.647
Likvider 1. januar.....	59.631
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	23.984
Likvider 31. december specificeres således:	
Likvide beholdninger.....	23.989
Gæld til pengeinstitutter.....	-5
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	23.984

NOTER

Note

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2019 tkr.	2019 tkr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
Koncernen: 34			
Moderselskabet: 1			
Løn og gager.....	2.255	0	
Pensioner.....	133	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	17	0	
Andre personaleomkostninger.....	41	0	
	2.446	0	
Oplysninger om ledelsesvederlag for både koncernen og moderselskabet er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.			
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	19.856	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-565	0	
	-565	19.856	
	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2019 tkr.	2019 tkr.	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.796	-2	
Regulering af udskudt skat.....	3.577	0	
	5.373	-2	
Forslag til resultatdisponering			4
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	19.856	
Overført resultat.....	19.850	-6	
	19.850	19.850	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. december 2019.....	5.373	2.345.386
Tilgang.....	106	13.895
Afgang.....	-75	-1.598
Kostpris 31. december 2019.....	5.404	2.357.683
Af- og nedskrivninger 1. december 2019.....	2.752	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-70	0
Årets afskrivninger	1.052	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	3.734	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. december 2019.....	0	530.282
Årets værdireguleringer.....	0	276.077
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-12.068
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	794.291
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	1.670	3.151.974

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

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

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat. Der er anvendt en udlejningsprocent på 69-100 %.

<u>Beliggenhed</u>	<u>Anvendelse</u>	<u>Afkastkrav %</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>
Aarhus C	Kontor/butik/andet	4,00-6,00	930.204
Aarhus C	Boliger	4,00	206.100
Aarhus V	Kontor/butik/andet	5,00-5,75	240.700
Aarhus N	Kontor/andet	5,00	304.500
København	Kontor/andet	3,75-6,00	896.200
København S	Andet	5,50	27.100
København S	Boliger	5,00	108.800
København S	Kontor/butik/andet	6,00	163.900
Ebeltoft	Ferieboliger	9.961-17.149 kr./m ²	55.828
Hornslet	Bolig/lager/andet	14-31.000 kr./m ²	30.000
Brøndby	Kontor	7,00	71.400
Øvrige investeringsejendomme		4,00-10,50	<u>117.244</u>
			<u>3.151.976</u>

Ved udsving i afkastprocenten på 0,25 % vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 2.997 mio kr. og 3.298 mio kr.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	<u>Koncernen</u>
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. december 2019.....	88.650
Kostpris 31. december 2019.....	88.650
Nedskrivninger 1. december 2019.....	-14.679
Årets nedskrivninger	-6.784
Nedskrivninger 31. december 2019.....	-21.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	67.187
	 <u>Moder-</u>
	<u>selskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. december 2019.....	1.571.062
Regulering åbningsbalance.....	218.414
Kostpris 31. december 2019.....	1.789.476
Årets opskrivninger	19.856
Opskrivninger 31. december 2019.....	19.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	1.809.332

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
de Linde Holding A/S, Aarhus.....	1.809.331	238.270	100 %
Byggeselskab Mogens de Linde A/S, Aarhus.....	1.558.370	212.189	100 %
Driftsselskabet af 28. december 2001 A/S, Aarhus.....	272.274	24.432	100 %
Jenagade 22 ApS, Aarhus.....	64.636	6.178	100 %
Newco 2 A/S, Aarhus.....	80.299	24.071	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Badeland ApS, Aarhus	148	9	100 %
Komplementarselskabet Øer Maritime Havn ApS, Aarhus.....	148	9	100 %
Tagbolig A/S, Aarhus.....	-24.862	-390	100 %

NOTER

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Note

6

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Sundmolen 5.06 ApS, Aarhus.....	69.366	-11	50 %
Newcap Holding A/S, Aarhus.....	168.423	-41.543	19,17 %
Havnekanten A/S, Aarhus.....	521	-25	42,50 %

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

7

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 4.998.230 stk. a nom. 0,1 kr.....	500
B-aktier, 1.770 stk. a nom. 0,1 kr.....	0
	500

2019
tkr.

8

Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, tilgodehavende salgssum, periodeafgrænsningsposter samt låneomkostninger.

9

	Koncernen	Moder-selskabet
	2019 tkr.	2019 tkr.
Udskudt skat 1. december.....	381.335	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	3.577	0
Udskudt skat 31. december.....	384.912	0

Langfristede gældsforpligtelser

10

	Koncernen		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.015.666	19.121	880.971
Lejedesposita.....	44.127	0	0
	1.059.793	19.121	880.971

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

11

Eventualaktiver

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*Operationel leasing*

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 513 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 2 mdr. med en samlet restleasingydelse på 86 tkr.

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 2.098 tkr. pr. balancedagen.

Der er ligeledes en sambeskatningskreds i det underliggende datterselskab for perioden frem til 1. december 2019, som udgør 1.215 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.015.664 tkr. er der tinglyst realkreditpantebreve nominelt 1.121.878 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.959.504 tkr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstituttet på 5 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve nominelt 316.732 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.429.754 tkr.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger og øvrige kreditorer er der tinglyst ejerpantebreve nominelt 626 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 219.900 tkr.

Koncernens skødekonti, som udgør 1.095 tkr. pr. 31. december 2019 er pantsat til tredjemand.

Nærtstående parter

13

Moderselskabets 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter

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

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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I såvel koncernresultatopgørelsen som moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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 handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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 koncerninterne 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Koncernens regnskabsår består af en måned i 2019, som følge af moderselskabets stiftelse. For at sikre sammenlignelighed er koncernens pengestrøm opgjort for hele regnskabsåret 2019, og resultatet af de konsoliderede virksomheders drift forud for moderselskabets stiftelse er tilbageført med 218.414 tkr.

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 kassekredit og likvide beholdninger.