



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 38 27 58 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2024

Direktion

Esben Ryssel Kjeldsen

Bestyrelse

Olav de Linde
formand

Esben Ryssel Kjeldsen

Randi Toftlund Pedersen

Carsten Bo Pedersen

Steffen Ebdrup

Jakob de Linde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og 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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aabyhøj, den 13. juni 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Telefon: 86154244
Hjemmeside: www.olavdelinde.dk
E-mail: info@olavdelinde.dk

CVR-nr.: 38 27 58 44
Stiftet: 21. december 2016
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Olav de Linde, formand
Esben Ryssel Kjeldsen
Randi Toftlund Pedersen
Carsten Bo Pedersen
Steffen Ebdrup
Jakob de Linde

Direktion

Esben Ryssel Kjeldsen

Revision

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bankforbindelser

Nykredit Bank
Danske Bank
Nordea Bank
Jyske Bank
Spar Nord Bank

Kapitalinteresser

Frederiksgade 74 I/S, Aarhus
Flakholmen I/S, Aarhus

Hovedtal og nøgletal

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	529.444	480.799	431.505	394.464	388.669
Bruttoresultat	405.695	297.879	272.318	312.833	312.833
Driftsresultat før værdireguleringer	335.892	233.837	215.955	249.640	253.515
Driftsresultat	217.820	295.024	2.257.827	660.592	625.741
Finansielle poster, netto	-24.251	-64.741	-60.114	-69.960	-75.530
Årets resultat	150.633	179.323	1.728.564	445.496	434.888
Balance:					
Balancesum	10.747.852	10.710.248	9.564.731	7.915.999	6.884.410
Investeringer i materielle anlægsaktiver	419.392	647.986	473.612	671.549	628.797
Egenkapital	5.056.371	5.061.120	4.506.683	2.644.329	2.267.535
Udskudt skat	1.229.431	1.238.137	1.205.976	783.485	660.938
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	85.722	218.039	157.886	194.574	197.554
Investeringsaktivitet	-419.182	-643.928	406.070	-702.449	-554.393
Finansieringsaktivitet	271.455	622.905	-571.524	511.589	343.578
Pengestrømme i alt	-62.005	197.016	-7.568	3.714	-13.261
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	110	107	99	103	106
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	76,6	62,0	63,1	79,3	80,5
Overskudsgrad før værdireguleringer	63,4	48,6	50,0	63,3	65,2
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	41,1	61,4	523,2	167,5	161,0
Likviditetsgrad	50,8	73,3	8,6	8,0	6,4
Soliditetsgrad	47,0	47,3	47,1	33,4	32,9
Egenkapitalforrentning	3,0	3,7	48,3	18,1	18,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er fusioneret regnskabsmæssigt med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023 med det tidligere datterselskab Parkeringshuset Finderupparken ApS. Hoved- og nøgletaloversigten er tilpasset i overensstemmelse hermed med tilbagevirkende kraft til tidspunktet for opnåelse af kontrol pr. 1. september 2020.

Hovedtal og nøgletal

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

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad før værdireguleringer	$\frac{\text{Driftsresultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin) efter værdireguleringer	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets ejendomme, samt udvikling af selskabets portefølje af ejendomme gennem såvel projektudvikling, transformation og renovering. Hertil er der sket opkøb i mindre omfang.

Selskabets ejendomsportefølje, som består af både erhvervs- og boligejendomme, er primært beliggende i Aarhus, Odense og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 529,4 mio. kr. mod 480,8 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 150,6 mio. kr. mod 179,3 mio. kr. sidste år.

Omsætningsstigningen kan henføres til færdiggjorte projektejendomme, ejendomme færdiggjort i 2022 som i 2023 har været udlejet hele året, samt mindre tomgang og lejereguleringer. Der er gennem året oplevet en god stabilitet blandt lejerne i selskabets ejendomme, og ved udgangen af 2023 realiseres der en tilfredsstillende udlejningsprocent på 97%.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af realiseret kursgevinst på renteswap på 126,0 mio. kr. i forbindelse med ophør af rentesikringsaftale, som er indtægtsført i posten "Andre finansielle indtægter". Ændringer i dagsværdi af rentesikringsinstrumenter bogføres løbende over egenkapitalen, og her er der tale om at beløbet er overført til resultatopgørelsen som følge af ophør af sikringsinstrumenter. Påvirkning efter skat er på 98,3 mio. kr.

Årets resultat før skat, værdireguleringer på investeringsejendomme og realiserede kursgevinster på rentesikringsaftaler udgør 185,6 mio. kr. – og er således i tråd med forventningerne om et niveau på 175-200 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Vurdering af selskabets ejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes med -118,1 mio. kr. og den samlede værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.483,9 mio. kr.

Selskabet præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer, som kommer fra førende ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. Hertil modtager vi også indikative bud på udvalgte ejendomme i vores portefølje af investeringsejendomme.

I disse forløb kan vi vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, hvilket i øvrigt også understøttes af de transaktioner, der foretages i markedet. Dette gælder særligt, der hvor vi hos Ejendomsselskabet Olav de Linde har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers forhold, ligesom vi har suppleret med særskilte vurderinger fra ekstern valuar på et større antal udvalgte ejendomme.

Ledelsesberetning

På baggrund heraf - og den indsigt som vores markedsandel giver, har vi tilpasset vores ejendomsværdier, så de så vidt muligt svarer til den aktuelle markedsværdi.

Årets nedskrivning kan primært henføres til generelt stigende afkastkrav grundet et udfordrende år på det danske ejendomsmarked med markant nedgang i transaktionsvolumen. Dette modsvarer dog i et vist omfang af igangværende og fremskredne udviklingsprojekter samt øgede lejeniveauer.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld og likvider er ultimo 2023 på 3.830 mio. kr. Prioritetsgælden er dels variabel forrentet og størstedelen fastforrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf. Selskabet har en finansieringsstrategi, der også skal sikre mod udviklingen i rentemarkedet. Selskabet afdækker renterisici ved bl.a. swapaftaler. I 2023 er der sket en større omlægning til traditionel realkreditfinansiering og samtidig ophør af flere swapaftaler. Dette har øget selskabets finansielle omkostninger, og der er hjemtaget en stor positiv værdi af de ophørte swapaftaler.

Det er selskabets politik at have en høj andel af låneporteføljen med fast rente, da det er med til at sikre en god og stabil likviditet. Ved udgangen af 2023 er selskabets andel af rentebærende gæld til banker og realkreditinstitutter med fast rente over 5 år på 76,8%. Selskabet er bevilget rammer til yderligere renteafdækning.

Likviditets- og kreditrisici

Selskabets likviditetsrisiko består i, hvis den sædvanligvis stabile drift, som selskabet genererer, vil komme under pres, eller hvis der ikke kan frembringes tilstrækkelig likviditet til allerede igangsatte udviklingsprojekter mv.

Det er dog selskabets opfattelse, at de økonomiske forhold, såvel kapital-, drifts- som likviditetsmæssigt har en robusthed, der gør selskabet i stand til at modstå sådanne forhold, hvis de skulle opstå, og samtidig også at kunne fortsætte med at vise en god og stabil drift og likviditet. Selskabet har en god og tæt dialog med de finansielle samarbejdspartnere, der også baseres på selskabets høje kreditværdighed.

Videnressourcer

I selskabets forretningsgrundlag indgår som primære aktiviteter ejendomsinvesteringer, projektudvikling og udlejning af fast ejendom. Dette stiller særlige krav til videnressourcer hos medarbejdere og de tilhørende forretningsprocesser. Herudover er der også særlige krav til videnressourcer indenfor udvikling og projektering af selskabets investeringsprojekter. For til stadighed at kunne levere gode og tilfredsstillende løsninger er det afgørende, at selskabet kan rekruttere, udvikle og fastholde medarbejdere. Dette gælder såvel medarbejdere med et højt uddannelsesniveau som medarbejdere med et teknisk erfaringsgrundlag. Selskabet investerer gerne i uddannelse af vores medarbejdere.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Selskabet forventer også i det kommende år et positivt resultat. Selskabets ledelse er opmærksom på de aktuelle geopolitiske forhold, som kan påvirke prisniveauer og eventuel usikkerhed omkring levering på byggematerialer, på udvikling i inflation og nettoprisindeks, samt udviklingen i rentemarkedet mv.

Det forventes, at resultat før skat for 2024 vil være i niveauet 175-200 mio. kr. før dagsværdireguleringer af investeringsejendommene.

I lighed med tidligere år er de usikre faktorer især knyttet til renteutviklingen i samfundet samt til markedssituationen for udlejningen af boliger og særligt af erhvervslokaler i de markeder, vi agerer i. Det forventes, at markedsniveauet for investeringsejendomme i 2024 målt op imod 2023 kun i mindre omfang vil blive påvirket af de ovenfor nævnte faktorer. Der skal dog være en vis opmærksomhed rettet mod efterspørgsel og likviditet i investeringsmarkedet, som måske kan blive påvirket af alternative investeringsmuligheder ved det højere renteniveau.

Det er opfattelsen, at sammensætningen og omfanget af selskabets kunder er med til at understøtte en stabil drift.

Det er således forventningen, at selskabets robuste økonomiske forhold fastholdes, såvel drifts- som likviditetsmæssigt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udover de ovenfor nævnte forhold, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets økonomiske og finansielle stilling.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel og engagement

Selskabets forretningsmodel er ejendomsinvestering, projektudvikling – inkl. renovering og transformation af ejendomme, samt udlejning af selskabets ejendomme.

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

Selskabet har i en årrække haft fokus på områder som miljøforhold i bred forstand, udvikling af videnressourcer og på bæredygtighed. Selskabets ledelse vurderer generelt, at arbejdet med bæredygtighed - såvel socialt, miljø- og klimamæssigt samt økonomisk, samt fokus på et godt arbejdsmiljø - bidrager positivt til selskabets omdømme, effektivitet og trivsel.

Ledelsesberetning

Selskabet udarbejder også en bæredygtighedsrapport med henblik på at være klar, når selskabet fra regnskabsåret 2025 skal rapportere på CSRD krav mv.

Selskabet har udarbejdet en hovedpolitik for bæredygtighed og er igang med at udarbejde politikker på udvalgte områder:

- Hovedpolitik – bæredygtighed og samfundsansvar
- Code of conduct – adfærdskodeks for ansvarlige forretningsrelationer
- Politik for miljø, klima og genbrug
- Politik for menneskerettigheder og sociale forhold
- Politik for anti-korruption
- Politik for ansvarligt arbejdsmiljø
- Politik for det underrepræsenterede køn

Der arbejdes på fuld implementering af politikkerne, herunder at opstille mål, processer til kontrol mv.

Hertil er der indført whistleblowerpolitik, og sammen med personalehåndbogen, GDPR-retningslinier mv., danner det et godt fundament, hvor der tages hensyn til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige forhold.

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

Selskabet ønsker desuden at omsætte sine holdninger til handling gennem indførelse af ledelses- og kontrolsystemer som opfølgning på virksomhedens arbejdsprocesser. Selskabet vurderer løbende på behovet for at etablere yderligere politikker mv.

Bæredygtighed og genbrug

Siden Olav de Linde grundlagde virksomheden, har der altid været stort fokus på genbrug af materialer i bygge- og renoveringsprocesser også i de tilfælde hvor der rives ned og bygges nyt.

Selskabet har dog en særlig styrke i at give tidligere industri-, produktions- og erhvervsbygninger nyt liv som spændende og moderne lejemål for erhvervsvirksomheder, offentlige institutioner og menneskers hverdagsliv. Alt sammen med respekt for den enkelte bygnings fortid, arkitektur og materialer.

Genbrug har altid betydet meget og indgår i alle de ejendomme, der renoveres og bygges. Også i helt nye boligprojekter som de seneste projekter på Thomas Koppels Gade og på Ceres Alle i Aarhus samt i Thrige Firkanten i Odense.

Ledelsesberetning

Gennem årene er der også transformeret tidligere industribygninger til attraktive kontorlandskaber og erhvervsparker med det største genbrug, der vel kan tænkes, nemlig at genbruge bygningerne. Der er et stort miljøbidrag i at undlade at rive ned og ved at genbruge så meget som muligt. Ofte gemmes der også materialer til senere brug, som det f.eks. ses ved renovering af den tidligere Postterminal i Ankersgade.

Der er på denne måde skabt nogle markante industrielle kulturmiljøer, f.eks. Postterminalen, Chokoladefabrikken Elvirasminde, Frichsparken og Mellemarmen – alle i Aarhus, Pakhusgården og Thrigeferkanten i Odense samt en større klynge af ejendomme på Odense Havn.

Hos Ejendomsselskabet Olav de Linde er det således vigtigt, som virksomhed også at være med til at bevare sådanne kulturmiljøer og her igennem også bidrage til at bevare historiske og bevaringsværdige ejendomme for eftertiden.

Miljøforhold – herunder klimapåvirkning

I forbindelse med køb og udvikling af ejendomme har selskabet særligt fokus på miljøforhold og afledte klimapåvirkninger. Tilsvarende når der renoveres på selskabets portefølje af ejendomme, og når der nedrives og bygges nyt.

Selskabet har fokus på det grønne miljø og at have gode gård- og byrum, som det er naturligt at bruge og tage ophold i mv. Herved tager ejendommene sig attraktive ud for de beboere og lejere, der anvender dem.

Der er en god tradition for at genbruge byggematerialer i stort omfang, hvilket også har en god indvirkning på mindskning af CO₂ forbruget. Her spiller den indlejrede CO₂ i bygninger der bevares også en markant rolle. Det er selskabets håb, at den politiske forståelse for at indlejret CO₂ kommer til at få en større plads i forbindelse med f.eks. udarbejdelse af LCA-analyser.

I forbindelse med renoveringer er der også fokus på, at der anvendes energioptimale løsninger. Generelt er området godt reguleret af diverse reglementer og forskrifter fra myndighederne, hvorfor selskabet ikke har en særskilt politik herfor, men mere har en stærk holdningsdrevet tilgang til, hvordan det skal gøres.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Selskabet tager socialt ansvar, og der har gennem mange år været en del eksempler på, at der ydes hjælp til socialt udsatte, hjælpeorganisationer, virksomheders opstart m.fl. I særlig grad ses det måske også i driften af Bazar Vest, der på mange måder - og gennem mange år - har været et stort bidrag til integration af ”nydanskere” med ikke vestlig baggrund, og vel at mærke uden at selskabet på noget tidspunkt har modtaget offentlige midler til støtte heraf.

Særligt fokus er der også på selskabets medarbejderes trivsel, og at der er gode arbejdsvilkår i virksomheden. Dette kommer også til udtryk gennem virksomhedens personalepolitik, medarbejdersamtaler, opfordring til uddannelse og opkvalificering mv. Dette gælder såvel blandt funktionærer som timelønnede.

Menneskerettigheder

Ledelsesberetning

I selskabet er der en klar holdning til, at menneskers rettigheder skal forsvares og beskyttes. Således hverken accepteres eller tolereres krænkende handlinger, herunder diskrimination, mobning og seksuel chikane.

Selskabet har indgået aftaler for at sikre, at også ansatte hos underentreprenører og evt. deres underentreprenører arbejder og aflønnes på overenskomstmæssige niveauer, hvis der udføres arbejde for selskabet.

Bekæmpelse af korruption og bestikkelse

Selskabet tager afstand fra alle former for korruption og bestikkelse, herunder også karteldannelser. Ansatte opfordres til at oplyse direktionen herom, hvis sådanne forhold konstateres i dialog med leverandører eller andre samarbejdspartnere m.fl., så der kan ageres aktivt, hvis tilfældet skulle opstå.

I 2023 har selskabet etableret en whistleblower ordning, hvor medarbejdere og ledelse anonymt kan indberette om alvorlige lovovertrædelser, herunder også korruption, bestikkelse mv.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Oversigt over status om måltal for det underrepræsenterede køn

	2023
Øverste ledelsesorgan	
Det samlede antal medlemmer i øverste ledelsesorgan, eksklusive medarbejdervalgte medlemmer	6
Underrepræsenteret køn i øverste ledelsesorgan	17 %
Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn øverste ledelsesorgan	30 %
Årstal for forventet opfyldelse	2027
Øvrige ledelsesniveauer	
Det samlede antal medlemmer i øvrige ledelsesniveauer	11
Underrepræsenteret køn på øvrige ledelsesniveauer	18 %
Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer	30 %
Årstal for forventet opfyldelse	2027

Selskabet har i overensstemmelse med selskabsloven § 139 c opstillet måltal for den kønsmæssige sammensætning af det øverste ledelsesorgan samt udarbejdet en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Denne lovpligtige redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen i selskabet dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetning

Selskabet anser en god balance mellem kvinder og mænd på ledende poster for en vigtig forudsætning for diversificeret nytænkning og udvikling af selskabet. Det er med til at sikre, at selskabet udnytter det fulde potentiale hos medarbejderne, og at alle får glæde af den kreative dynamik, som skaber bedre og mere balancerede beslutninger og styrket innovationskraft. Selskabet arbejder derfor kontinuerligt med at skabe rammer, blandt andet igennem politikker på området, som kan medvirke til at sikre en ligelig, kønsmæssig fordeling ved ansættelser og karriereudvikling i selskabet.

Måltal for selskabets øverste ledelse

Det er selskabets mål, at bestyrelsen sammensættes således, at den effektivt er i stand til at varetage sine opgaver af såvel strategisk, ledelsesmæssig som kontrolmæssig art. Selskabet vil søge at udpege kandidater med de for selskabet bedste profiler og kvalifikationer, der vurderes at være behov for under hensyntagen til selskabets nuværende og forventede aktiviteter, udvikling og udfordringer fremadrettet, da dette vurderes bedst for selskabet som helhed.

Selskabet har i forbindelse med seneste ændring i bestyrelsen anvendt eksternt rekrutteringsbureau, der netop havde fokus på ovenstående kriterier. Blandt de nyindtrådte medlemmer var der en af hvert køn.

Selskabet har en målsætning om senest d. 31/12 2027 at opnå en andel på minimum 30% af det underrepræsenterede køn blandt bestyrelsesmedlemmerne, som består af 6 personer. For regnskabsåret 2023 har selskabet opnået en fordeling på 17% (1 kvinde og 5 mænd) for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen.

Politik for selskabets øvrige ledelsesniveauer

Bestyrelsen har ligeledes udarbejdet en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Øvrige ledelsesniveauer omfatter direktionen og ledere med medarbejderansvar, der refererer til direktionen.

Det overordnede formål med politikken er at skabe en god og alsidig arbejdsplads, der fremmer kvinders og mænds lige karrieremuligheder i selskabet. Selskabet ønsker, at medarbejderne oplever, at selskabet har en åben og fordomsfri kultur, hvor den enkelte kan udnytte sine kompetencer og sit talent bedst muligt uanset køn.

Selskabet har en målsætning om senest d. 31/12 2027 at opnå minimum 30% af det underrepræsenterede køn for øvrige ledelsesniveauer, som pt. består af 11 medlemmer. For regnskabsåret 2023 har selskabet opnået en fordeling på 18% (2 kvinder og 9 mænd) for det underrepræsenterede køn i øvrige ledelsesniveauer.

Følgende væsentlige elementer indgår i selskabets politik om at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer:

- Ved besættelse af stillinger på alle formelle ledelsesniveauer følges en formel rekrutteringsproces, der sikrer rekruttering af den bedst kvalificerede medarbejder. Ved hver ansættelse tilstræbes det, at kandidater af begge køn kommer i betragtning.

Ledelsesberetning

- Via løbende dialog mellem leder og medarbejder sikres fokus på en god balance mellem arbejde og privatliv, ligesom der sikres afklaring af den enkelte medarbejders egne ønsker til udvikling og karrieremål.
- Der tilbydes faglig og personlig udvikling af individuelle kompetencer, herunder er der særligt fokus på at opfordre til udvikling af ledelseskompetencer hos begge køn.

Selskabet har i 2023 kun haft få udskiftninger på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Selskabet anerkender, at kvinder er underrepræsenterede på de øvrige ledelsesniveauer og vil fortsat have et fokus på at øge andelen af kvinder i organisationen.

Redegørelse for selskabets politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Gennem ansvarlig brug af data sikres det bedst mulige udgangspunkt for at opnå såvel lejerers som medarbejderes, samarbejdspartneres, leverandørers og øvrige interessenters tillid. For at undgå misbrug og krænkelse af privatlivets fred samt for at sikre selskabet mod lovgivnings-, forretnings- og omdømmemæssige risici sker administration, kontrol af lagring samt brug af såvel lejerers som medarbejderes data på en etisk og proaktiv måde. Selskabet har internt kommunikeret IT-retningslinjer samt implementeret kontroller, der skal sikre, at data håndteres forsvarligt af selskabets medarbejdere. På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en egentlig formaliseret politik for dataetik, da de internt kommunikerede retningslinjer vurderes tilstrækkeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ejendomsselskabet Olav de Linde A/S er fusioneret med det tidligere datterselskab Parkeringshuset Finderupparken ApS (CVR 39 82 25 98) med regnskabsmæssigt tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023. Sammenligningstillene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller gæld til realkreditinstitutter og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af afledte finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, bil, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening ved fuld udlejning for det kommende år ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme justeret for forventet tomgang. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat 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 og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
2 Nettoomsætning	529.444	480.799
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-119.863	-182.201
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	23.414	20.786
Andre driftsindtægter	1.098	1.697
Andre eksterne omkostninger	-28.398	-23.202
Bruttoresultat	405.695	297.879
4 Personaleomkostninger	-68.983	-63.303
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-820	-739
Driftsresultat før dagsværdireguleringer	335.892	233.837
Værdiregulering af investeringsejendomme	-118.072	61.187
Driftsresultat	217.820	295.024
Indtægter af kapitalinteresser	1.853	761
Andre finansielle indtægter	147.095	502
Øvrige finansielle omkostninger	-173.199	-66.004
Resultat før skat	193.569	230.283
Skat af årets resultat	-42.936	-50.960
5 Årets resultat	150.633	179.323

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.231	2.607
7	Investeringsjendomme	10.483.900	10.184.233
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.487.131</u>	<u>10.186.840</u>
8	Kapitalinteresser	27.596	25.743
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.596</u>	<u>25.743</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.514.727</u>	<u>10.212.583</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.363	10.639
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.131	1.285
9	Andre tilgodehavender	86.535	287.495
10	Periodeafgrænsningsposter	0	1.146
	Tilgodehavender i alt	<u>98.029</u>	<u>300.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>135.096</u>	<u>197.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>233.125</u>	<u>497.665</u>
	Aktiver i alt	<u>10.747.852</u>	<u>10.710.248</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	750	750
Overkurs ved emission	435.973	435.973
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.721	15.868
Reserve for sikringstransaktioner	53.511	208.893
Overført resultat	4.548.416	4.399.636
Egenkapital i alt	5.056.371	5.061.120
Hensatte forpligtelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	1.229.431	1.238.137
12 Andre hensatte forpligtelser	11.763	35.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.241.194	1.273.137
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.574.391	3.125.956
Gæld til pengeinstitutter	251.398	426.656
Deposita	157.287	138.044
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.233	6.323
13 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.991.309	3.696.979

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		t.kr.	t.kr.
13	Kortfristet del af langfristet gæld	80.854	50.247
	Gæld til pengeinstitutter	58.500	90.831
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.042	62.569
	Gæld til kapitalinteressenter	5.311	4.995
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.228	22.678
	Selskabsskat	8.591	121.559
	Anden gæld	23.522	115.203
14	Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	458.978	679.012
	Gældsforpligtelser i alt	4.450.287	4.375.991
	Passiver i alt	10.747.852	10.710.248
1	Særlige poster		
3	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualposter		
17	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overkurs ved emis- sion t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode t.kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar						
2023	750	435.973	15.868	208.893	4.399.636	5.061.120
Resultatandel	0	0	1.853	0	148.780	150.633
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-73.161	0	-73.161
Skat af årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	0	16.095	0	16.095
Overførsel til resultatopgørelse ved ophør af sikring	0	0	0	-98.316	0	-98.316
	750	435.973	17.721	53.511	4.548.416	5.056.371

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Årets resultat	150.633	179.323
18 Reguleringer	186.079	55.253
19 Ændring i driftskapital	-92.940	126.618
Pengestrømme fra primær drift før finansielle poster	243.772	361.194
Renteindbetalinger og lignende	21.049	501
Renteudbetalinger og lignende	-173.199	-66.004
Pengestrøm fra ordinær drift	91.622	295.691
Betalt selskabsskat	-120.785	-88.813
Rekapitalisering af renteswaps	114.885	11.161
Pengestrømme fra driftsaktivitet	85.722	218.039
Køb af materielle anlægsaktiver	-419.392	-647.986
Salg af materielle anlægsaktiver	210	4.058
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-419.182	-643.928
Forskydning i bankgæld	-179.631	207.655
Forskydning i realkreditgæld	451.086	415.250
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	271.455	622.905
Ændring i likvider	-62.005	197.016
Likvider primo	197.101	84
Likvider ultimo	135.096	197.100
Likvider		
Likvide beholdninger	135.096	197.100
Likvider ultimo	135.096	197.100

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af gevinster ved ophør af rentesikringsaftaler. Der henvises til ledelsesberetningen for nærmere omtale heraf.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2023 t.kr.
Indtægter:	
Gvinster ved ophør af rentesikringsaftaler	126.046
	<u>126.046</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Andre finansielle indtægter	126.046
Resultat af særlige poster netto	<u>126.046</u>

2. Nettoomsætning

Selskabet har kun ét segment benævnt "investeringsejendomme", og der forekommer alene salg til Danmark.

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til RSM Danmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	484	437
	<u>484</u>	<u>437</u>
Honorar vedrørende lovpligtig revision	295	306
Andre ydelser	189	131
	<u>484</u>	<u>437</u>

Noter

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.275.086	4.687.042
Tilgang i årets løb	417.949	647.804
Afgang i årets løb	-210	-59.760
Kostpris ultimo	5.692.825	5.275.086
Regulering til dagsværdi primo	4.909.147	4.792.258
Årets regulering til dagsværdi	-118.072	116.889
Regulering til dagsværdi ultimo	4.791.075	4.909.147
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.483.900	10.184.233

Værdiansættelsen af de etablerede investeringsejendomme foretages på baggrund af den afkastbaserede model. Beregningen baseres på forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Værdiansættelsen af projektejendomme foretages på baggrund af den afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme herunder indeholdende omkostninger til opførsel.

Værdiansættelsen af ejendomme på lejet grund foretages ved anvendelsen af den afkastbaseret model og maksimalt værdien af fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret til nutidsværdien.

Afkastkravet for etablerede investeringsejendomme og projektejendomme er fastsat individuelt med udgangspunkt i markedsrapporter, eksterne vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid, forventet gennemsnitlig tomgang og lejernes bonitet mv. Den beregnede værdi tillægges deposita og forudbetalt husleje.

Der er desuden indhentet eksterne vurderinger på udvalgte ejendomme, som understøtter værdiansættelserne.

Ejendomsporteføljen udgør et samlet areal på 527.054 kvm (ejendomme i drift), og ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Odense og Københavnsområdet.

I årets tilgang på kostprisen for investeringsejendomme indgår byggerenter vedrørende projektejendomme med 6.492 t.kr. (2022: 0 t.kr.).

Noter

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav:

	Vægtet gennemsnit	Aarhus	Odense	København
Bolig	4,3 %	4,2 %	4,7 %	N/A
Erhverv	5,6 %	5,4 %	6,2 %	5,3 %
Blandet	4,5 %	4,5 %	4,7 %	N/A

Normalindtjening (gennemsnitlig leje i kr. pr. kvm pr. år):

	Vægtet gennemsnit
Bolig	1.670 kr.
Erhverv	945 kr.
Blandet	1.382 kr.

Gennemsnitlig værdi (dagsværdi i kr. pr. kvm):

	Vægtet gennemsnit
Bolig	34.659 kr.
Erhverv	15.849 kr.
Blandet	18.801 kr.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser ændringen i dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje ved ændring af afkastkravet med 0,5% i opadgående retning:

Nuværende dagsværdi	10.483.900 t.kr.
Ændring i dagsværdi ved +0,5% ændring	-1.063.924 t.kr.
Dagsværdi ved +0,5% ændring	9.419.976 t.kr.
Egenkapital ved +0,5% ændring	4.226.510 t.kr.

Noter

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
8. Kapitalinteresser		
Kostpris primo	9.875	9.875
Kostpris ultimo	9.875	9.875
Opskrivninger primo	15.868	15.107
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.853	761
Opskrivninger ultimo	17.721	15.868
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.596	25.743

Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
Frederiksgade 74 I/S	Aarhus	50 %
Flakholmen I/S	Aarhus	50 %

9. Andre tilgodehavender

Til sikring af fremtidige pengestrømme har selskabet indgået aftaler om rentesikring (renteswaps). Dagsværdien af de omfattede aftaler udgør positivt 68.605 t.kr. pr. 31. december 2023.

Aftaler om renteswaps løber frem til udgangen af 2034 og omfatter rentesikring af variabelt forrentet gæld for nom. 400.000 t.kr. Den vægtede, sikrede fastrente udgør 0,82%. Den positive dagsværdi af renteswapaftaler forventes realiseret med 6.503 t.kr. inden for 1 år, mens 36.092 t.kr. forventes realiseret efter 5 år.

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
10. Periodeafgrænsningsposter		
Ejendomsskat	0	1.146
	0	1.146

Noter

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.238.137	1.205.976
Udskudt skat af årets resultat	-9.480	34.327
Korrektion udskudt skat primo	774	-2.166
	1.229.431	1.238.137
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.229.989	1.242.562
Øvrige hensættelser	-2.744	-7.950
Prioritetsgæld	2.562	4.157
Hensættelse til tab	-376	-632
	1.229.431	1.238.137

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser primo	35.000	35.000
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-23.237	0
	11.763	35.000

Hensatte forpligtelser omfatter forventede garantiomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

13. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.612.289	37.898	3.574.391	3.438.949
Gæld til pengeinstitutter	294.354	42.956	251.398	132.034
Deposita	157.287	0	157.287	157.287
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.233	0	8.233	8.233
	4.072.163	80.854	3.991.309	3.736.503

Noter

	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
14. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	210.930	210.930
	210.930	210.930

De ansvarlige lån henstår afdragsfrie, men forfalder helt eller delvist på anfordring af kreditor. Debitor kan alene afdrage med 10 mio. kr. årligt. Lånene er ydet som ansvarlige lån, således at kreditor ved debtors konkurs træder tilbage for debtors øvrige kreditorer i henhold til konkurslovens bestemmelser.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.612.289 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.527.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 995.683 t.kr., hvoraf nom. 964.883 t.kr. er stillet til sikkerhed med underpant for bankgæld med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.426.500 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløspantebreve på i alt 130.000 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.440.100 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Der er indgået huslejeforpligtelser vedrørende investeringsejendomme på lejet grund. Huslejekontrakter har opsigelsesperioder i spændet 1-48 måneder. Den samlede huslejeforpligtelse udgør 5.168 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er stillet arbejdsgarantier gennem pengeinstitut for 8.464 t.kr.

Noter

17. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Olav de Linde

Bestyrelsesformand

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er ikke oplyst jf. årsregnskabsloven § 98c, stk. 7, da alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på armslængde vilkår.

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	820	739
Indtægter af kapitalinteresser	-1.853	-761
Andre finansielle indtægter	-147.095	-502
Øvrige finansielle omkostninger	173.199	66.004
Skat af årets resultat	42.936	50.960
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	118.072	-61.187
	<u>186.079</u>	<u>55.253</u>
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	14.492	13.349
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-107.432	113.269
	<u>-92.940</u>	<u>126.618</u>