
Lund Dal Erhvervsejendomme ApS

Sundkaj 71, 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 28 29 81 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/6 2023

Alexander Lund Hunt
Dal
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lund Dal Erhvervsvejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 9. juni 2023

Direktion

Alexander Lund Hunt Dal
Direktør

Bestyrelse

Henrik Lund Dal
Formand

Toft Hedegaard Kristensen

Alexander Lund Hunt Dal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lund Dal Erhvervsejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lund Dal Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 9. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden

statsautoriseret revisor

mne32209

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lund Dal Erhvervsejendomme ApS Sundkaj 71 2150 Nordhavn CVR-nr: 28 29 81 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Lund Dal, formand Toft Hedegaard Kristensen Alexander Lund Hunt Dal
Direktion	Alexander Lund Hunt Dal
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 16.417.826, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 39.898.377.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.682.434	598.283
Værdiregulering af investeringsaktiver		15.184.250	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		18.866.684	598.283
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.358.089	1.474.377
Finansielle indtægter	1	2.262.455	2.073.375
Finansielle omkostninger	2	-1.793.093	-859.860
Resultat før skat		20.694.135	3.286.175
Skat af årets resultat	3	-4.276.309	974.710
Årets resultat		16.417.826	4.260.885

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	736.812	1.474.377
Overført resultat	15.681.014	2.786.508
	16.417.826	4.260.885

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		59.500.000	44.434.842
Materielle anlægsaktiver	4	59.500.000	44.434.842
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	12.849.627	3.881.654
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	7.507.503	6.545.617
Finansielle anlægsaktiver		20.357.130	10.427.271
Anlægsaktiver		79.857.130	54.862.113
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.618	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.276.639	0
Andre tilgodehavender		967.892	11.235.952
Udskudt skatteaktiv		0	974.710
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	35.319
Tilgodehavender		5.253.149	12.245.981
Likvide beholdninger		147	1.150
Omsætningsaktiver		5.253.296	12.247.131
Aktiver		85.110.426	67.109.244

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		41.000.000	41.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.178.466	2.441.654
Overført resultat		-4.280.089	-19.961.103
Egenkapital		39.898.377	23.480.551
Hensættelse til udskudt skat		3.336.918	0
Hensatte forpligtelser		3.336.918	0
Gæld til realkreditinstitutter		27.396.630	28.819.815
Kreditinstitutter		9.349.384	4.778.984
Deposita		1.294.353	1.186.373
Anden gæld		0	5.921.466
Langfristede gældsforpligtelser	7	38.040.367	40.706.638
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.345.450	1.335.646
Kreditinstitutter	7	800.000	78.617
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	123.903
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		103.660	200.000
Selskabsskat		0	35.319
Anden gæld	7	1.549.262	1.148.570
Periodeafgrænsningsposter		36.392	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.834.764	2.922.055
Gældsforpligtelser		41.875.131	43.628.693
Passiver		85.110.426	67.109.244
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	41.000.000	2.441.654	-19.961.103	23.480.551
Årets resultat	0	736.812	15.681.014	16.417.826
Egenkapital 31. december	41.000.000	3.178.466	-4.280.089	39.898.377

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		16.417.826	4.260.885
Regulering	8	-12.955.256	-3.662.602
Ændring i driftskapital		-5.515.486	10.066.453
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-2.052.916	10.664.736
Renteindbetalinger og lignende		2.262.455	2.073.374
Renteudbetalinger og lignende		-2.073.375	-858.242
Pengestrømme fra ordinær drift		-1.863.836	11.879.868
Betalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-1.863.836	11.879.868
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-44.434.842
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-22.132.917	-1.067.815
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		1.640.000	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		12.505.385	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-7.987.532	-45.502.657
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.413.381	30.123.457
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-284.912	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		5.971.963	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	1
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	30.390
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		5.576.695	2.083.560
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	1.386.373
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		9.850.365	33.623.781
Ændring i likvider		-1.003	992
Likvider 1. januar		1.150	158
Likvider 31. december		147	1.150
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		147	1.150
Likvider 31. december		147	1.150

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.341.887	1.078.708
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	313.036	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	400.324
Andre finansielle indtægter	607.532	594.343
	<u>2.262.455</u>	<u>2.073.375</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	115.116	0
Andre finansielle omkostninger	1.677.977	859.860
	<u>1.793.093</u>	<u>859.860</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-974.710
Årets udskudte skat	4.311.628	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-35.319	0
	<u>4.276.309</u>	<u>-974.710</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	44.434.842
Afgang i årets løb	-119.092
Kostpris 31. december	44.315.750
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	15.184.250
Værdireguleringer 31. december	15.184.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december	59.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	59.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	15.184.250
Afkastkrav	7,3%
Stigning i markedsleje	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.440.000	1.440.000
Tilgang i årets løb	21.455.385	0
Afgang i årets løb	-1.640.000	0
Overførsler	-11.455.385	0
Kostpris 31. december	<u>9.800.000</u>	<u>1.440.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.441.654	967.277
Årets resultat	1.870.754	1.474.377
Modtagne udbytter	-600.000	0
Andre reguleringer	-662.781	0
Værdireguleringer 31. december	<u>3.049.627</u>	<u>2.441.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.849.627</u>	<u>3.881.654</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemmeandel	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dahelu VL2018 ApS	Hals	2.400.000	50%	50%	8.726.882	2.257.461
Headal Invest ApS	Hals	500.000	100%	100%	6.384.884	1.158.770
Hedevold I ApS	Hals	500.000	60%	60%	2.025.041	791.909
Hedevold II ApS	Hals	500.000	60%	60%	1.477.128	667.196
					<u>18.613.935</u>	<u>4.875.336</u>

Noter til årsregnskabet

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	29.548.491
Tilgang i årets løb	677.532
Kostpris 31. december	<u>30.226.023</u>
Opskrivninger 1. januar	1.365.183
Årets opskrivninger	1.341.886
Overførsler i årets løb	-450.000
Opskrivninger 31. december	<u>2.257.069</u>
Nedskrivninger 1. januar	24.368.057
Årets nedskrivninger	607.532
Nedskrivninger 31. december	<u>24.975.589</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.507.503</u>

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.828.167	23.293.034
Mellem 1 og 5 år	<u>5.568.463</u>	<u>5.526.781</u>
Langfristet del	27.396.630	28.819.815
Inden for 1 år	<u>1.345.450</u>	<u>1.335.646</u>
	<u>28.742.080</u>	<u>30.155.461</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.200.624	0
Mellem 1 og 5 år	<u>6.148.760</u>	<u>4.778.984</u>
Langfristet del	<u>9.349.384</u>	<u>4.778.984</u>
Inden for 1 år	800.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>78.617</u>
Kortfristet del	<u>800.000</u>	<u>78.617</u>
	<u>10.149.384</u>	<u>4.857.601</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.294.353</u>	<u>1.186.373</u>
Langfristet del	<u>1.294.353</u>	<u>1.186.373</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.294.353</u>	<u>1.186.373</u>

Noter til årsregnskabet

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	5.921.466
Langfristet del	0	5.921.466
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.549.262	1.148.570
	1.549.262	7.070.036

2022	2021
DKK	DKK

8. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-2.262.455	-2.073.375
Finansielle omkostninger	1.793.093	859.860
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-15.184.250	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.358.089	-1.474.377
Skat af årets resultat	4.276.309	-974.710
Andre reguleringer	-219.864	0
	-12.955.256	-3.662.602

2022	2021
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	59.500.000	44.434.842
---	------------	------------

Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på DKK 25,0 mio. hos et udenlandsk selskab. Det er ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed omkring inddrivelsen af tilgodehavendet samt tidspunkt herfor, hvorfor ledelsen med det retvisende billede for øje har valgt at indregne tilgodehavendet til DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet besidder 10% af K/S Københavns Butikscentre og har i denne forbindelse påtaget sig en kautionsforpligtelse på 3,0 mio. kr.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Heluda Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lund Dal Erhvervsvejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.