
Lund Dal Erhvervsejendomme ApS

Sundkaj 71, 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 28 29 81 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/5 2024

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 2023 for Lund Dal Erhvervsejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 15. maj 2024

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lund Dal Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 15. maj 2024

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: 19. 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	Sparekassen Danmark, Erhverv Aalborg Tankedraget 5 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 5.985.933, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 45.884.310.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.588.458	3.682.434
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.000.000	15.184.250
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		4.588.458	18.866.684
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.144.882	1.358.089
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		117.689	457.858
Finansielle indtægter	2	1.476.259	1.804.597
Finansielle omkostninger	3	-1.279.009	-1.793.093
Resultat før skat		7.048.279	20.694.135
Skat af årets resultat	4	-1.062.346	-4.276.309
Årets resultat		5.985.933	16.417.826

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.455.401	736.812
Overført resultat	3.530.532	15.681.014
	5.985.933	16.417.826

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		60.500.000	59.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	60.500.000	59.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	14.869.509	12.849.627
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.951.054	3.833.522
Andre værdipapirer og kapitalandele	8, 9	4.969.615	3.673.981
Finansielle anlægsaktiver		23.790.178	20.357.130
Anlægsaktiver		84.290.178	79.857.130
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.078	8.618
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.161.263	4.276.639
Andre tilgodehavender		636.920	967.892
Tilgodehavender		4.809.261	5.253.149
Likvide beholdninger		1.200.469	147
Omsætningsaktiver		6.009.730	5.253.296
Aktiver		90.299.908	85.110.426

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		41.000.000	41.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.633.867	3.178.466
Overført resultat		-749.557	-4.280.089
Egenkapital		45.884.310	39.898.377
Hensættelse til udskudt skat		4.421.110	3.336.918
Hensatte forpligtelser		4.421.110	3.336.918
Gæld til realkreditinstitutter		26.027.119	27.396.630
Kreditinstitutter		7.246.195	9.349.384
Deposita		1.263.162	1.294.353
Langfristede gældsforpligtelser	10	34.536.476	38.040.367
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.369.510	1.345.450
Kreditinstitutter	10	800.000	800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.189.457	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		106.762	103.660
Anden gæld		792.283	1.549.262
Periodeafgrænsningsposter		1.200.000	36.392
Kortfristede gældsforpligtelser		5.458.012	3.834.764
Gældsforpligtelser		39.994.488	41.875.131
Passiver		90.299.908	85.110.426
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

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	3.178.466	-4.280.089	39.898.377
Årets resultat	0	2.455.401	3.530.532	5.985.933
Egenkapital 31. december	41.000.000	5.633.867	-749.557	45.884.310

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		5.985.933	16.417.826
Regulering	11	-2.397.475	-12.955.256
Ændring i driftskapital	12	853.619	-5.515.486
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.442.077	-2.052.916
Renteindbetalinger og lignende		250.782	2.374.955
Renteudbetalinger og lignende		-1.279.009	-2.073.375
Pengestrømme fra ordinær drift		3.413.850	-1.751.336
Betalt selskabsskat		21.846	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.435.696	-1.751.336
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-70.000	-22.132.917
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	1.640.000
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		125.000	12.055.385
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	337.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		55.000	-8.100.032
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.345.451	-1.413.381
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.103.189	-284.912
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-31.191	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	5.576.695
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		1.189.457	5.971.963
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.290.374	9.850.365
Ændring i likvider		1.200.322	-1.003
Likvider 1. januar		147	1.150
Likvider 31. december		1.200.469	147
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.200.469	147
Likvider 31. december		1.200.469	147

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ledelse modtager ikke vederlag i dette selskab, da ledelsen er aflønnet i A/S Lund Dal Invest		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.331.727	884.029
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	120.252	313.036
Andre finansielle indtægter	24.280	607.532
	<u>1.476.259</u>	<u>1.804.597</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	115.116
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.985	0
Andre finansielle omkostninger	1.275.024	1.677.977
	<u>1.279.009</u>	<u>1.793.093</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.084.192	4.311.628
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-21.846	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-35.319
	<u>1.062.346</u>	<u>4.276.309</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	44.315.750
Kostpris 31. december	44.315.750
Værdireguleringer 1. januar	15.184.250
Årets værdireguleringer	1.000.000
Værdireguleringer 31. december	16.184.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december	60.500.000

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:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	60.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.000.000
Afkastkrav	7,39%
Stigning i markedsløje	-1,00%
Inflation	-1,00%

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	9.800.000	1.440.000
Tilgang i årets løb	0	21.455.385
Afgang i årets løb	0	-1.640.000
Overførsler	0	-11.455.385
Kostpris 31. december	<u>9.800.000</u>	<u>9.800.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.049.627	2.441.654
Årets resultat	2.144.882	1.870.754
Modtagne udbytter	-125.000	-600.000
Andre reguleringer	0	-662.781
Værdireguleringer 31. december	<u>5.069.509</u>	<u>3.049.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.869.509</u>	<u>12.849.627</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dahelu VL2018 ApS	Hals	2.400.000	50%	9.946.913	1.470.032
Headal Invest ApS	Hals	500.000	100%	6.623.613	238.729
Hedevold I ApS	Hals	500.000	60%	3.201.753	1.176.712
Hedevold II ApS	Hals	500.000	60%	2.252.314	775.186
				<u>22.024.593</u>	<u>3.660.659</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.386.696	3.386.696
Kostpris 31. december	3.386.696	3.386.696
Værdireguleringer 1. januar	446.826	326.468
Årets resultat	117.532	457.858
Modtagne udbytter	0	-337.500
Værdireguleringer 31. december	564.358	446.826
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.951.054	3.833.522

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup	Aarhus C	6.600.000	22,5%
JYSK DETAIL, FAKTA SKØDSTRUP KOMPLEMENTAR ApS	Aarhus C	80.000	22,5%

Noter til årsregnskabet

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	26.839.328
Tilgang i årets løb	93.949
Afgang i årets løb	-24.999.539
Kostpris 31. december	<u>1.933.738</u>
Opskrivninger 1. januar	1.810.243
Årets opskrivninger	1.225.634
Opskrivninger 31. december	<u>3.035.877</u>
Nedskrivninger 1. januar	24.975.589
Årets nedskrivninger	23.950
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-24.999.539
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.969.615</u>

9. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Kapitalandele i unoterede kommanditselskaber	1.331.362	4.944.621
Kapitalandele i unoterede anpartsselskaber	522	24.994

Dagsværdien af unoterede kommanditselskaber er opgjort som den forholdsmæssige andel af egenkapitalen i K/S Københavns butikcentre og K/S Jysk Detail, Skjern Tarm. De underliggende selskabers primære aktivitet er investering i ejendomme, som regnskabsmæssigt måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien for investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model. Den væsentligste forudsætning, som anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,00% - 7,25%.

Dagsværdien af unoterede anpartsselskaber er opgjort som den forholdsmæssige andel af egenkapitalen i KOMPLEMENTARSELSKABET KØBENHAVNS BUTIKSCENTRE ApS og JYSK DETAIL, SKJERN-TARM, KOMPLEMENTAR ApS. De underliggende selskabers aktivitet er begrænset, ligesom der ikke er identificeret forskelle mellem dagsværdien af selskabets nettoaktiver og den bogførte værdi.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
10. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	20.361.209	21.828.167
Mellem 1 og 5 år	<u>5.665.910</u>	<u>5.568.463</u>
Langfristet del	26.027.119	27.396.630
Inden for 1 år	<u>1.369.510</u>	<u>1.345.450</u>
	<u>27.396.629</u>	<u>28.742.080</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.400.000	3.200.624
Mellem 1 og 5 år	<u>4.846.195</u>	<u>6.148.760</u>
Langfristet del	7.246.195	9.349.384
Inden for 1 år	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<u>8.046.195</u>	<u>10.149.384</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.263.162</u>	<u>1.294.353</u>
Langfristet del	1.263.162	1.294.353
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.263.162</u>	<u>1.294.353</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
11. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.476.259	-1.804.597
Finansielle omkostninger	1.279.009	1.793.093
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.000.000	-15.184.250
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-2.144.882	-1.358.089
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-117.689	-457.858
Skat af årets resultat	1.062.346	4.276.309
Andre reguleringer	0	-219.864
	-2.397.475	-12.955.256

	2023	2022
	DKK	DKK
12. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	443.888	45.840
Ændring i leverandører mv.	409.731	-5.561.326
	853.619	-5.515.486

	2023	2022
	DKK	DKK
13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	60.500.000	59.500.000
Realkreditpantebreve på i alt DKK 17.258.000 i ejendomme ligger til sikkerhed for realkreditinstitutter.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for gæld i kreditinstitut, DKK 8.084.114, er der tinglyst et ejerpantebrev på DKK 8.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør	60.500.000	59.500.000

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet besidder 10% af K/S Københavns Butikscentre og har i denne forbindelse påtaget sig en kautionsforpligtelse på 2,9 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 administrationsselskab 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

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lund Dal Erhvervsvejendomme ApS for 2023 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. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationerne påvirker ikke årets resultat eller egenkapitalen.

Årsregnskabet for 2023 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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 2023 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.

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 immaterielle og 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.

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.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme 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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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.