
A/S Lund Dal Invest

Midtergade 28, 9370 Hals

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 78 67 38 18

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 A/S Lund Dal Invest.

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.

Hals, den 15. maj 2024

Direktion

Alexander Lund Hunt Dal
Adm. direktør

Bestyrelse

Henrik Lund Dal
formand

Toft Hedegaard Kristensen

Hanne Holck Dal

Alexander Lund Hunt Dal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Lund Dal Invest

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 A/S Lund Dal Invest 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 A/S Lund Dal Invest
Midtergade 28
9370 Hals
Telefon: 98750079
CVR-nr: 78 67 38 18
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aalborg

Bestyrelse Henrik Lund Dal, formand
Toft Hedegaard Kristensen
Hanne Holck Dal
Alexander Lund Hunt Dal

Direktion Alexander Lund Hunt Dal

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 10.672.813, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 132.075.399.

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 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		8.106.662	6.352.948
Værdiregulering af investeringsaktiver		116.740	-820.813
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		8.223.402	5.532.135
Personaleomkostninger	1	-2.948.329	-2.693.616
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-79.599	-119.710
Andre driftsomkostninger		-62.710	-14.000
Resultat før finansielle poster		5.132.764	2.704.809
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		8.447.145	27.015.917
Finansielle indtægter	2	672.567	523.137
Finansielle omkostninger	3	-2.951.086	-2.429.451
Resultat før skat		11.301.390	27.814.412
Skat af årets resultat	4	-628.577	-176.332
Årets resultat		10.672.813	27.638.080

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.447.145	20.762.921
Overført resultat	2.225.668	1.875.159
	10.672.813	27.638.080

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	5	121.617.847	122.224.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	265.499	523.558
Materielle anlægsaktiver		121.883.346	122.747.790
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	87.076.320	78.629.175
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.826.116	11.814.582
Andre tilgodehavender		203.503	225.095
Finansielle anlægsaktiver		92.105.939	90.668.852
Anlægsaktiver		213.989.285	213.416.642
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.634.412	1.234.096
Andre tilgodehavender		0	190.427
Udskudt skatteaktiv		3.185.406	3.813.983
Selskabsskat		6.936	84.757
Tilgodehavender		6.826.754	5.323.263
Værdipapirer	8	2.497.645	1.122.230
Likvide beholdninger		311.201	526.553
Omsætningsaktiver		9.635.600	6.972.046
Aktiver		223.624.885	220.388.688

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		56.098.820	47.651.675
Overført resultat		74.476.579	72.250.911
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Egenkapital		132.075.399	126.402.586
Gæld til realkreditinstitutter		62.822.687	64.144.921
Kreditinstitutter		8.185.200	9.507.800
Anden gæld		1.526.551	1.591.204
Langfristede gældsforpligtelser	9	72.534.438	75.243.925
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.870.470	2.382.318
Kreditinstitutter	9	4.810.380	5.151.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.369.047	2.424.628
Deposita		1.638.562	1.991.121
Anden gæld	9	6.070.760	6.599.067
Periodeafgrænsningsposter		255.829	193.229
Kortfristede gældsforpligtelser		19.015.048	18.742.177
Gældsforpligtelser		91.549.486	93.986.102
Passiver		223.624.885	220.388.688
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	47.651.675	72.250.911	5.000.000	126.402.586
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	8.447.145	2.225.668	0	10.672.813
Egenkapital 31. december	1.500.000	56.098.820	74.476.579	0	132.075.399

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		10.672.813	27.638.080
Regulering	10	-5.570.730	-23.992.748
Ændring i driftskapital	11	-670.900	-1.516.054
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.431.183	2.129.278
Renteindbetalinger og lignende		306.539	523.137
Renteudbetalinger og lignende		-2.951.086	-2.429.457
Pengestrømme fra ordinær drift		1.786.636	222.958
Betalt selskabsskat		0	-15.054
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.786.636	207.904
Køb af materielle anlægsaktiver		-37.500	-1.014.335
Salg af materielle anlægsaktiver		932.625	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	4.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		895.125	2.985.665
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.834.082	-8.363.900
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.664.034	-3.033.604
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		6.610.390	4.238.517
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	1.250.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	7.783.000
Betalt udbytte		-5.000.000	-7.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.887.726	-5.625.987
Ændring i likvider		794.035	-2.432.418
Likvider 1. januar		1.648.783	4.081.201
Kursregulering omsætningsværdipapirer		366.028	0
Likvider 31. december		2.808.846	1.648.783
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		311.201	526.553
Værdipapirer		2.497.645	1.122.230
Likvider 31. december		2.808.846	1.648.783

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.687.615	2.622.710
Pensioner	113.371	0
Andre omkostninger til social sikring	80.884	13.633
Andre personaleomkostninger	66.459	57.273
	2.948.329	2.693.616
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	4.176
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	259.428	391.002
Andre finansielle indtægter	413.139	127.959
	672.567	523.137
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	162.021	76.493
Andre finansielle omkostninger	2.789.065	2.352.653
Valutakurstab	0	305
	2.951.086	2.429.451
	2023	2022
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	628.577	176.332
	628.577	176.332

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	109.226.895
Tilgang i årets løb	37.500
Afgang i årets løb	-760.625
Kostpris 31. december	<u>108.503.770</u>
Værdireguleringer 1. januar	12.997.337
Årets værdireguleringer	116.740
Værdireguleringer 31. december	<u>13.114.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>121.617.847</u>

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	121.617.847
Værdiregulering, resultatopgørelse	116.740
Afkastkrav for beboelsesejendomme	5,36 - 7,05%
Afkastkrav for erhvervs ejendomme	6,25 - 9,48%
Stigning i markedsløje	2,00%
Inflation	2,00%

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er foretaget ud fra selskabets vurdering af markedsvilkårene for selskabets ejendomme.

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.446.382
Afgang i årets løb	-691.668
Kostpris 31. december	<u>754.714</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	922.824
Årets afskrivninger	79.599
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-513.208
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>489.215</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>265.499</u>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	30.977.500	30.977.500
Kostpris 31. december	<u>30.977.500</u>	<u>30.977.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	47.651.675	24.635.758
Årets resultat	8.447.145	27.015.917
Modtagne udbytter	0	-4.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>56.098.820</u>	<u>47.651.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>87.076.320</u>	<u>78.629.175</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LDI Ejendomme A/S	Hals	10.000.000	100%	41.213.856	2.483.058
Lund Dal Erhvervsejendomme ApS	Nordhavn	41.000.000	100%	45.862.464	5.964.087

Noter til årsregnskabet

8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Aktier	-180.855	2.497.645
	2023	2022
	DKK	DKK

9. 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	54.727.814	54.515.967
Mellem 1 og 5 år	8.094.873	9.628.954
Langfristet del	62.822.687	64.144.921
Inden for 1 år	1.870.470	2.382.318
	64.693.157	66.527.239

Kreditinstitutter

Efter 5 år	3.491.000	4.538.100
Mellem 1 og 5 år	4.694.200	4.969.700
Langfristet del	8.185.200	9.507.800
Inden for 1 år	1.292.600	1.262.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.517.780	3.889.214
	12.995.580	14.659.614

Anden gæld

Efter 5 år	367.789	377.023
Mellem 1 og 5 år	1.158.762	1.214.181
Langfristet del	1.526.551	1.591.204
Øvrig kortfristet gæld	6.070.760	6.599.067
	7.597.311	8.190.271

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
10. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-672.567	-523.137
Finansielle omkostninger	2.951.086	2.429.451
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	86.059	119.710
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-116.740	820.813
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-8.447.145	-27.015.917
Skat af årets resultat	628.577	176.332
	<u>-5.570.730</u>	<u>-23.992.748</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	212.019	373.505
Ændring i leverandører mv.	-882.919	-1.889.559
	<u>-670.900</u>	<u>-1.516.054</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	121.617.847	122.224.232
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 81.502 i ejendomme ligger til sikkerhed for realkreditinstitutter.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 21.190 , der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	90.716.000	85.950.000

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Lund Dal Invest 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. Reklassifikationer påvirker ikke resultat og egenkapital

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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

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.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån og måles til kostpris.

Noter til årsregnskabet

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Udskudte skatteaktiver 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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.

Noter til årsregnskabet

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 eksklusive 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.