

---

# *A/S Lund Dal Invest*

Midtergade 28, 9370 Hals

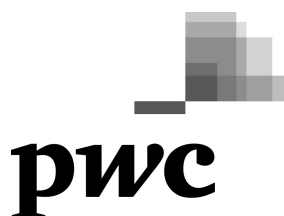
## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 78 67 38 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/05 2021

Henrik Lund Dal  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 21. maj 2021

## Direktion

Toft Hedegaard Kristensen

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal  
formand

Toft Hedegaard Kristensen

Hanne Holck Dal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lund Dal Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 21. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne10745

Daniel Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45105

## 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

### Direktion

Toft Hedegaard Kristensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

Sparekassen Vendsyssel  
Torvet 1  
9370 Hals

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 8.488.167, heraf værdireguleringer på DKK 2.143.333, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 102.617.444.

## Ejendomsporteføljen

Værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje er foretaget ud fra koncernens vurdering af markedsvilkårene for de respektive ejendomsstyper. Boligejendomme, og ejendomme med blandet bolig og erhverv er værdiansat til markedsværdi, som er uændret i forhold til 2019. Den gennemsnitlige forrentning er på 5 %. Udviklingsejendomme er værdiansat til kostpris.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er forventningen, at ejendomsdriften vil udvise et forbedret resultat for 2021.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>5.999.957</b>	<b>5.698.181</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.143.333	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>8.143.290</b>	<b>5.698.181</b>
Personaleomkostninger	1	-1.949.804	-1.857.525
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-87.457	-66.245
Andre driftsomkostninger		-15.625	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.090.404</b>	<b>3.774.411</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.358.949	4.671.455
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		450.635	0
Finansielle indtægter	2	740.420	978.613
Finansielle omkostninger	3	-2.114.429	-2.007.152
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.525.979</b>	<b>7.417.327</b>
Skat af årets resultat	4	-1.037.812	-605.657
<b>Årets resultat</b>		<b>8.488.167</b>	<b>6.811.670</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.500.000	7.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	751.640	-270.596
Overført resultat	236.527	-417.734
	<b>8.488.167</b>	<b>6.811.670</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	6	121.034.741	112.411.716
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	429.498	516.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>121.464.239</b>	<b>112.928.670</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	30.829.329	30.006.155
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	9.417.635	8.967.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		22.168.311	24.654.414
Andre tilgodehavender		707.883	557.488
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>63.123.158</b>	<b>64.185.057</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>184.587.397</b>	<b>177.113.727</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		765.384	1.158.280
Andre tilgodehavender		60.000	672
Udskudt skatteaktiv		6.384.404	8.187.600
Selskabsskat		3.531	6.534
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.213.319</b>	<b>9.353.086</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.161.200</b>	<b>2.284.414</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.581</b>	<b>81.417</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.406.100</b>	<b>11.718.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>193.993.497</b>	<b>188.832.644</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.279.964	20.064.099
Overført resultat		72.337.480	72.100.953
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.500.000	7.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>102.617.444</b>	<b>101.165.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter		67.110.967	61.443.521
Kreditinstitutter		11.859.268	9.285.600
Anden gæld		215.131	71.707
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>79.185.366</b>	<b>70.800.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.412.962	2.393.070
Kreditinstitutter	9	3.872.924	10.997.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.753	143.301
Deposita		1.918.056	1.819.269
Anden gæld	9	3.839.992	1.514.121
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.190.687</b>	<b>16.866.764</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>91.376.053</b>	<b>87.667.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>193.993.497</b>	<b>188.832.644</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	20.064.099	72.100.953	7.500.000	101.165.052
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.500.000	-7.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	879.700	0	0	879.700
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-284.540	0	0	-284.540
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-130.935	0	0	-130.935
Årets resultat	0	751.640	236.527	7.500.000	8.488.167
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.500.000</b>	<b>21.279.964</b>	<b>72.337.480</b>	<b>7.500.000</b>	<b>102.617.444</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		8.488.167	6.811.670
Reguleringer	10	-2.310.306	-3.022.507
Ændring i driftskapital	11	2.358.357	-1.358.141
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>8.536.218</b>	<b>2.431.022</b>
Renteindbetalinger og lignende		740.421	978.613
Renteudbetalinger og lignende		-1.828.978	-1.734.215
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>7.447.661</b>	<b>1.675.420</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.479.692	-4.759.870
Finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.424.204	-8.967.000
Salg af materielle anlægsaktiver		0	51.493
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		4.000.000	5.000.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-3.903.896</b>	<b>-8.675.377</b>
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		5.687.337	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.550.411	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		2.931.709	9.106.897
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	-733.370
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	8.738.992
Betalt udbytte		-7.500.000	-10.000.000
Andre reguleringer		0	-57.944
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.431.365</b>	<b>7.054.575</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>112.400</b>	<b>54.618</b>
Likvider 1. januar		2.365.831	2.584.151
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-285.450	-272.938
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.192.781</b>	<b>2.365.831</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		31.581	81.417
Værdipapirer		2.161.200	2.284.414
<b>Likvider 31. december</b>		<b>2.192.781</b>	<b>2.365.831</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.925.971	1.831.129
Andre omkostninger til social sikring	9.089	9.089
Andre personaleomkostninger	14.744	17.307
	<b>1.949.804</b>	<b>1.857.525</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	700.683	940.858
Andre finansielle indtægter	39.737	37.755
	<b>740.420</b>	<b>978.613</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.114.144	2.004.519
Kursreguleringer omkostninger	285	2.633
	<b>2.114.429</b>	<b>2.007.152</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.037.812	605.657
	<b>1.037.812</b>	<b>605.657</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>1.240.631</u>
Kostpris 31. december	<u>1.240.631</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	723.676
Årets afskrivninger	<u>87.457</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>811.133</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>429.498</u></b>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	101.735.814
Tilgang i årets løb	<u>6.479.692</u>
Kostpris 31. december	<u>108.215.506</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.675.902
Årets værdireguleringer	<u>2.143.333</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>12.819.235</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>121.034.741</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	121.034.741	112.411.716
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%	3%
Diskonteringsrente	2%	2%

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	10.000.000	10.000.000
Kostpris 31. december	10.000.000	10.000.000
Værdireguleringer 1. januar	20.006.155	19.937.758
Årets resultat	4.358.949	4.671.455
Udbytte til moderselskabet	-4.000.000	-5.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	464.225	396.942
Værdireguleringer 31. december	20.829.329	20.006.155
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>30.829.329</b>	<b>30.006.155</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LDI Ejendomme A/S	Hals	10.000.000	100%	30.829.329	4.358.949

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.967.000	0
Tilgang i årets løb	0	8.967.000
Kostpris 31. december	<u>8.967.000</u>	<u>8.967.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	450.635	0
Værdireguleringer 31. december	<u>450.635</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.417.635</u></b>	<b><u>8.967.000</u></b>
Negative forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	0	8.011

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dahelu					
Erhvervsejendomme					
ApS	Hals	41.000.000	49%	19.219.663	903.313

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	57.304.315	52.466.117
Mellem 1 og 5 år	9.806.652	8.977.404
Langfristet del	67.110.967	61.443.521
Inden for 1 år	2.412.962	2.393.070
	<b>69.523.929</b>	<b>63.836.591</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.832.507	5.465.200
Mellem 1 og 5 år	5.026.761	3.820.400
Langfristet del	11.859.268	9.285.600
Inden for 1 år	1.234.515	932.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.638.409	10.064.403
Kortfristet del	3.872.924	10.997.003
	<b>15.732.192</b>	<b>20.282.603</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	215.131	71.707
Langfristet del	215.131	71.707
Øvrig kortfristet gæld	3.839.992	1.514.121
	<b>4.055.123</b>	<b>1.585.828</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-740.420	-978.613
Finansielle omkostninger	2.114.429	2.007.152
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	87.457	14.752
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-4.358.949	-4.671.455
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-450.635	0
Skat af årets resultat	1.037.812	605.657
	<b>-2.310.306</b>	<b>-3.022.507</b>
<b>11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-209.723	-457.882
Ændring i leverandører m.v.	2.568.080	-900.259
	<b>2.358.357</b>	<b>-1.358.141</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt TDKK 17.800 i ejendomme ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

### 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 udbytte-skat, 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 2020 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.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### 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 efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 og associerede virksomheder

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.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen 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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

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

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån og måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 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**

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.

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

## 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

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 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" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.