
A/S Lund Dal Invest

Midtergade 28, 9370 Hals

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 78 67 38 18

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/5 2025

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 16. maj 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lund Dal Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 16. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden
statsautoriseret revisor
mne32209

Mikkel Helsby
statsautoriseret revisor
mne51051

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 2024 udviser et overskud på DKK 10.483.583, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 142.580.828.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		5.769.852	8.106.662
Værdiregulering af investeringsaktiver		-72.100	116.740
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		5.697.752	8.223.402
Personaleomkostninger	1	-2.867.175	-2.948.329
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-77.102	-79.599
Andre driftsomkostninger		-30.246	-62.710
Resultat før finansielle poster		2.723.229	5.132.764
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		8.167.253	8.447.145
Finansielle indtægter	2	879.891	672.567
Finansielle omkostninger	3	-3.416.741	-2.951.086
Resultat før skat		8.353.632	11.301.390
Skat af årets resultat	4	2.129.951	-628.577
Årets resultat		10.483.583	10.672.813

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.832.747	8.447.145
Overført resultat	7.316.330	2.225.668
	10.483.583	10.672.813

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	5	121.871.847	121.617.847
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	188.397	265.499
Materielle anlægsaktiver		122.060.244	121.883.346
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	85.265.419	87.076.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	14.863.184	4.826.116
Andre tilgodehavender	8	72.857	203.503
Finansielle anlægsaktiver		100.201.460	92.105.939
Anlægsaktiver		222.261.704	213.989.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		431.517	3.634.412
Andre tilgodehavender	9	451.196	0
Udskudt skatteaktiv		5.038.420	3.185.406
Selskabsskat		101.865	6.936
Tilgodehavender		6.022.998	6.826.754
Værdipapirer	10	3.836.365	2.497.645
Likvide beholdninger		31.128	311.201
Omsætningsaktiver		9.890.491	9.635.600
Aktiver		232.152.195	223.624.885

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		54.287.919	56.098.820
Overført resultat		81.792.909	74.476.579
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital		142.580.828	132.075.399
Ansvarlig lånekapital		3.500.000	1.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		62.166.008	62.822.687
Kreditinstitutter		6.410.000	8.185.200
Anden gæld		118.661	276.551
Langfristede gældsforpligtelser	11	72.194.669	72.534.438
Ansvarlig lånekapital	11	900.000	650.000
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.575.545	1.870.470
Kreditinstitutter	11	3.929.288	4.810.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.193.419	4.369.047
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.296.999	4.284.499
Deposita		1.629.173	1.638.562
Anden gæld	11	852.274	1.136.261
Periodeafgrænsningsposter		0	255.829
Kortfristede gældsforpligtelser		17.376.698	19.015.048
Gældsforpligtelser		89.571.367	91.549.486
Passiver		232.152.195	223.624.885
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

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	56.098.820	74.476.579	0	132.075.399
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.000.000	0	0	-10.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	21.846	0	0	21.846
Årets resultat	0	8.167.253	7.316.330	5.000.000	20.483.583
Egenkapital 31. december	1.500.000	54.287.919	81.792.909	5.000.000	142.580.828

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Årets resultat		10.483.583	10.672.813
Regulering	12	-7.611.152	-5.570.730
Ændring i driftskapital	13	-8.691.428	-670.900
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-5.818.997	4.431.183
Renteindbetalinger og lignende		597.447	306.539
Renteudbetalinger og lignende		-3.416.741	-2.951.086
Pengestrømme fra ordinær drift		-8.638.291	1.786.636
Betalt selskabsskat		-10.527	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-8.648.818	1.786.636
Køb af materielle anlægsaktiver		-326.100	-37.500
Salg af materielle anlægsaktiver		0	932.625
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		10.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		9.673.900	895.125
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-951.604	-1.834.082
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.656.292	-1.664.034
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.610.390
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		1.016.907	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.342.110	0
Betalt udbytte		0	-5.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-248.879	-1.887.726
Ændring i likvider		776.203	794.035
Likvider 1. januar		2.808.846	1.648.783
Kursregulering omsætningsværdipapirer		282.444	366.028
Likvider 31. december		3.867.493	2.808.846
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		31.128	311.201
Værdipapirer		3.836.365	2.497.645
Likvider 31. december		3.867.493	2.808.846

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.543.777	2.687.615
Pensioner	176.155	113.371
Andre omkostninger til social sikring	67.115	80.884
Andre personaleomkostninger	80.128	66.459
	<u>2.867.175</u>	<u>2.948.329</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>7</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	539.715	259.428
Andre finansielle indtægter	340.176	413.139
	<u>879.891</u>	<u>672.567</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	243.316	162.021
Andre finansielle omkostninger	3.173.425	2.789.065
	<u>3.416.741</u>	<u>2.951.086</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-91.338	0
Årets udskudte skat	-1.853.014	628.577
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-185.599	0
	<u>-2.129.951</u>	<u>628.577</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	108.503.770
Tilgang i årets løb	326.100
Kostpris 31. december	<u>108.829.870</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.114.077
Årets værdireguleringer	-72.100
Værdireguleringer 31. december	<u>13.041.977</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>121.871.847</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme befinder sig i og omkring Hals by og 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:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	121.617.847
Værdiregulering, resultatopgørelse	-326.100
Afkastkrav for beboelsesejendomme	5,36 - 7,05%
Afkastkrav for erhvervssejendomme	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	754.714
Kostpris 31. december	754.714
Ned- og afskrivninger 1. januar	489.215
Årets afskrivninger	77.102
Ned- og afskrivninger 31. december	566.317
Regnskabsmæssig værdi 31. december	188.397
Afskrives over	3-10 år

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2024	2023
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	30.977.500	30.977.500
Kostpris 31. december	30.977.500	30.977.500
Værdireguleringer 1. januar	56.098.820	47.651.675
Årets resultat	8.167.253	8.447.145
Modtagne udbytter	-10.000.000	0
Andre reguleringer	21.846	0
Værdireguleringer 31. december	54.287.919	56.098.820
Regnskabsmæssig værdi 31. december	85.265.419	87.076.320

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LDI Ejendomme A/S	Hals	10.000.000	100%	43.175.699	1.961.840
Lund Dal Erhvervsjendomme ApS	Nordhavn	30.000.000	100%	42.089.720	6.205.410

Noter til årsregnskabet

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	4.826.116	203.503
Tilgang i årets løb	11.582.922	11.354
Afgang i årets løb	-1.545.854	-142.000
Kostpris 31. december	14.863.184	72.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.863.184	72.857

9. Andre tilgodehavender

	2024	2023
	DKK	DKK
Andre tilgodehavender	451.196	0
	451.196	0

10. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Aktier	-2.644	3.836.365

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
11. 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:		
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	2.000.000	250.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristet del	3.500.000	1.250.000
Inden for 1 år	<u>900.000</u>	<u>650.000</u>
	<u>4.400.000</u>	<u>1.900.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	55.135.045	54.727.814
Mellem 1 og 5 år	<u>7.030.963</u>	<u>8.094.873</u>
Langfristet del	62.166.008	62.822.687
Inden for 1 år	<u>1.575.545</u>	<u>1.870.470</u>
	<u>63.741.553</u>	<u>64.693.157</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.593.000	3.491.000
Mellem 1 og 5 år	<u>3.817.000</u>	<u>4.694.200</u>
Langfristet del	6.410.000	8.185.200
Inden for 1 år	973.000	1.292.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>2.956.288</u>	<u>3.517.780</u>
	<u>10.339.288</u>	<u>12.995.580</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	117.789
Mellem 1 og 5 år	<u>118.661</u>	<u>158.762</u>
Langfristet del	118.661	276.551
Øvrig kortfristet gæld	<u>852.274</u>	<u>1.136.261</u>
	<u>970.935</u>	<u>1.412.812</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-879.891	-672.567
Finansielle omkostninger	3.416.741	2.951.086
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	77.102	86.059
Værdireguleringer af investeringsaktiver	72.100	-116.740
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-8.167.253	-8.447.145
Skat af årets resultat	-2.129.951	628.577
	<u>-7.611.152</u>	<u>-5.570.730</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-7.154.723	212.019
Ændring i leverandører mv.	-1.536.705	-882.919
	<u>-8.691.428</u>	<u>-670.900</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	121.871.847	121.617.847
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 88.175 i ejendomme ligger til sikkerhed for realkreditinstitutter.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.590 , der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	89.964.000	90.716.000

Noter til årsregnskabet

2024

2023

DKK

DKK

14. 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

15. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Lund Dal Invest for 2024 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 sammenligningstillene. Reklassifikationer påvirker ikke resultat og egenkapital

Årsregnskabet for 2024 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

Investerings ejendomme

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

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.

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 2024 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 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 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.