
A/S Lund Dal Invest

Midtergade 28, 9370 Hals

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 78 67 38 18

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

Alexander Lund Hunt
Dal
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 9. juni 2023

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 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 9. juni 2023

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 2022 udviser et overskud på DKK 27.638.080, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 126.402.586.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er forventningen, at ejendomsdriften vil udvise et forbedret resultat for 2023.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		6.320.594	6.264.652
Værdiregulering af investeringsaktiver		-820.813	998.915
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		5.499.781	7.263.567
Personaleomkostninger	1	-2.661.262	-1.994.764
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-119.710	-89.768
Andre driftsomkostninger		-14.000	-19.875
Resultat før finansielle poster		2.704.809	5.159.160
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		27.015.917	7.133.853
Finansielle indtægter	2	523.137	1.592.481
Finansielle omkostninger	3	-2.429.451	-1.541.488
Resultat før skat		27.814.412	12.344.006
Skat af årets resultat	4	-176.332	-1.418.885
Årets resultat		27.638.080	10.925.121

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	7.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.762.921	5.386.849
Overført resultat	1.875.159	-1.961.728
	27.638.080	10.925.121

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investerings ejendomme	5	122.224.232	122.241.111
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	523.558	432.867
Materielle anlægsaktiver		122.747.790	122.673.978
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	78.629.175	55.613.258
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		11.814.582	13.347.469
Andre tilgodehavender		225.095	712.727
Finansielle anlægsaktiver		90.668.852	69.673.454
Anlægsaktiver		213.416.642	192.347.432
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.234.096	975.204
Andre tilgodehavender		190.427	76.300
Udskudt skatteaktiv		3.813.983	3.990.315
Selskabsskat		84.757	69.703
Tilgodehavender		5.323.263	5.111.522
Værdipapirer		1.122.230	3.532.920
Likvide beholdninger		526.553	548.281
Omsætningsaktiver		6.972.046	9.192.723
Aktiver		220.388.688	201.540.155

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		47.651.675	26.888.754
Overført resultat		72.250.911	70.375.752
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	7.500.000
Egenkapital		126.402.586	106.264.506
Gæld til realkreditinstitutter		64.144.921	64.713.637
Kreditinstitutter		9.507.800	10.614.595
Anden gæld		341.204	215.131
Langfristede gældsforpligtelser	9	73.993.925	75.543.363
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.382.318	2.394.502
Kreditinstitutter	9	5.151.814	7.078.623
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.424.628	555.045
Deposita		1.991.121	2.026.371
Anden gæld	9	7.849.067	7.677.745
Periodeafgrænsningsposter		193.229	0
Kortfristede gældsforpligtelser		19.992.177	19.732.286
Gældsforpligtelser		93.986.102	95.275.649
Passiver		220.388.688	201.540.155
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- 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	26.888.754	70.375.752	7.500.000	106.264.506
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.500.000	-7.500.000
Årets resultat	0	20.762.921	1.875.159	5.000.000	27.638.080
Egenkapital 31. december	1.500.000	47.651.675	72.250.911	5.000.000	126.402.586

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		27.638.080	10.925.121
Regulering	10	-23.992.748	-6.675.108
Ændring i driftskapital	11	-266.060	5.409.331
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.379.272	9.659.344
Renteindbetalinger og lignende		523.137	1.592.480
Renteudbetalinger og lignende		-2.429.451	-1.541.488
Pengestrømme fra ordinær drift		1.472.958	9.710.336
Betalt selskabsskat		-15.054	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.457.904	9.710.336
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.014.335	-300.592
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-12.495.993
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		4.000.000	4.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		2.985.665	-8.796.585
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.363.900	-2.415.796
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-3.033.604	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		4.238.517	9.229.134
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		7.783.000	1.961.034
Betalt udbytte		-7.500.000	-7.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-6.875.987	1.274.372
Ændring i likvider		-2.432.418	2.188.123
Likvider 1. januar		4.081.201	2.192.781
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	-299.703
Likvider 31. december		1.648.783	4.081.201
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		526.553	548.281
Værdipapirer		1.122.230	3.532.920
Likvider 31. december		1.648.783	4.081.201

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.622.710	1.966.349
Andre omkostninger til social sikring	13.633	9.089
Andre personaleomkostninger	24.919	19.326
	2.661.262	1.994.764
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	5

	2022	2021
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	4.176	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	391.002	622.682
Andre finansielle indtægter	127.959	967.230
Valutakursgevinster	0	2.569
	523.137	1.592.481

	2022	2021
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.493	0
Andre finansielle omkostninger	2.352.653	1.541.488
Valutakurstab	305	0
	2.429.451	1.541.488

	2022	2021
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-975.204
Årets udskudte skat	176.332	2.394.089
	176.332	1.418.885

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	108.422.961
Tilgang i årets løb	803.934
Kostpris 31. december	109.226.895
Værdireguleringer 1. januar	13.818.150
Årets værdireguleringer	-820.813
Værdireguleringer 31. december	12.997.337
Regnskabsmæssig værdi 31. december	122.224.232

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	122.241.111
Værdiregulering, resultatopgørelse	-820.813
Afkastkrav	5,3%
Inflation	2%
Stigning i markedsleje	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.333.767
Tilgang i årets løb	210.402
Afgang i årets løb	-97.787
Kostpris 31. december	1.446.382
Ned- og afskrivninger 1. januar	900.901
Årets afskrivninger	119.710
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-97.787
Ned- og afskrivninger 31. december	922.824
Regnskabsmæssig værdi 31. december	523.558
Afskrives over	3-10 år

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	30.977.500	10.000.000
Tilgang i årets løb	0	12.010.500
Overførsler	0	8.967.000
Kostpris 31. december	<u>30.977.500</u>	<u>30.977.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.635.758	20.829.329
Årets resultat	27.015.917	7.133.853
Modtagne udbytter	-4.000.000	-4.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	221.941
Overførsler	0	450.635
Værdireguleringer 31. december	<u>47.651.675</u>	<u>24.635.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>78.629.175</u>	<u>55.613.258</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LDI Ejendomme A/S	Hals	10.000.000	100%	38.730.798	10.598.091
Lund Dal Erhvervsejendomme ApS	Nordhavn	41.000.000	100%	39.898.377	16.417.826

	2022 DKK	2021 DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	8.967.000
Overførsler	0	-8.967.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo 1. januar	0	450.635
Overførsler	0	-450.635
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	54.515.967	54.750.388
Mellem 1 og 5 år	9.628.954	9.963.249
Langfristet del	64.144.921	64.713.637
Inden for 1 år	2.382.318	2.394.502
	66.527.239	67.108.139
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	4.538.100	5.567.183
Mellem 1 og 5 år	4.969.700	5.047.412
Langfristet del	9.507.800	10.614.595
Inden for 1 år	1.262.600	1.244.335
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.889.214	5.834.288
Kortfristet del	5.151.814	7.078.623
	14.659.614	17.693.218
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	341.204	215.131
Langfristet del	341.204	215.131
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	7.849.067	7.677.745
	8.190.271	7.892.876

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
10. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-523.137	-1.592.481
Finansielle omkostninger	2.429.451	1.541.488
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	119.710	89.768
Værdireguleringer af investeringsaktiver	820.813	-998.915
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-27.015.917	-7.133.853
Skat af årets resultat	176.332	1.418.885
	-23.992.748	-6.675.108

	2022	2021
	DKK	DKK
11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	373.505	464.349
Ændring i leverandører mv.	-639.565	4.944.982
	-266.060	5.409.331

	2022	2021
	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	122.224.232	122.241.111
---	-------------	-------------

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

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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Afkastbaseret model

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

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.

Noter til årsregnskabet

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 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 underbalance, 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 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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.

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.