
A/S Lund Dal Invest

Midtergade 28, 9370 Hals

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 78 67 38 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. maj 2022

Direktion

Toft Hedegaard Kristensen

Bestyrelse

Henrik Lund Dal
formand

Toft Hedegaard Kristensen

Hanne Holck Dal

Alexander Lund 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lund Dal Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 24. maj 2022

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
Alexander Lund 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 2021 udviser et overskud på DKK 10.925.121, heraf værdireguleringer på DKK 998.915, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 106.264.506.

Ejendomsporteføljen

Værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje er foretaget ud fra koncernens vurdering af markedsvilkårene for de respektive ejendomstyper. Boligejendomme, og ejendomme med blandet bolig og erhverv er værdiansat til markedsværdi, som er uændret i forhold til 2020. 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 2022.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.264.652	5.999.957
Værdireguleringer af investeringsaktiver		998.915	2.143.333
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.263.567	8.143.290
Personaleomkostninger	1	-1.994.764	-1.949.804
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-89.768	-87.457
Andre driftsomkostninger		-19.875	-15.625
Resultat før finansielle poster		5.159.160	6.090.404
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		7.133.853	4.358.949
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	450.635
Finansielle indtægter	2	1.592.481	740.420
Finansielle omkostninger	3	-1.541.488	-2.114.429
Resultat før skat		12.344.006	9.525.979
Skat af årets resultat	4	-1.418.885	-1.037.812
Årets resultat		10.925.121	8.488.167

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.500.000	7.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.386.849	751.640
Overført resultat	-1.961.728	236.527
	10.925.121	8.488.167

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	6	122.241.111	121.034.741
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	432.867	429.498
Materielle anlægsaktiver		122.673.978	121.464.239
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	55.613.258	30.829.329
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	9.417.635
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		13.347.469	22.168.311
Andre tilgodehavender		712.727	707.883
Finansielle anlægsaktiver		69.673.454	63.123.158
Anlægsaktiver		192.347.432	184.587.397
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		975.204	765.384
Andre tilgodehavender		76.300	60.000
Udskudt skatteaktiv		3.990.315	6.384.404
Selskabsskat		69.703	3.531
Tilgodehavender		5.111.522	7.213.319
Værdipapirer		3.532.920	2.161.200
Likvide beholdninger		548.281	31.581
Omsætningsaktiver		9.192.723	9.406.100
Aktiver		201.540.155	193.993.497

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.888.754	21.279.964
Overført resultat		70.375.752	72.337.480
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.500.000	7.500.000
Egenkapital		106.264.506	102.617.444
Gæld til realkreditinstitutter		64.713.637	67.110.967
Kreditinstitutter		10.614.595	11.859.268
Anden gæld		215.131	215.131
Langfristede gældsforpligtelser	9	75.543.363	79.185.366
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.394.502	2.412.962
Kreditinstitutter	9	7.078.623	3.872.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		555.045	146.753
Deposita		2.026.371	1.918.056
Anden gæld	9	7.677.745	3.839.992
Kortfristede gældsforpligtelser		19.732.286	12.190.687
Gældsforpligtelser		95.275.649	91.376.053
Passiver		201.540.155	193.993.497
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	21.279.964	72.337.480	7.500.000	102.617.444
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.500.000	-7.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	284.540	0	0	284.540
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-62.599	0	0	-62.599
Årets resultat	0	5.386.849	-1.961.728	7.500.000	10.925.121
Egenkapital 31. december	1.500.000	26.888.754	70.375.752	7.500.000	106.264.506

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		10.925.121	8.488.167
Reguleringer	10	-5.676.193	-2.310.306
Ændring i driftskapital	11	4.410.416	2.358.357
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		9.659.344	8.536.218
Renteindbetalinger og lignende		1.592.480	740.421
Renteudbetalinger og lignende		-1.541.488	-1.828.978
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.710.336	7.447.661
Køb af materielle anlægsaktiver		-300.592	-6.479.692
Finansielle anlægsaktiver m.v.		-12.495.993	-1.424.204
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		4.000.000	4.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-8.796.585	-3.903.896
Tilbagebetaling af gæld hos realkreditinstitutter		-2.415.796	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-4.550.411
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		9.229.134	2.931.709
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	5.687.337
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.961.034	0
Betalt udbytte		-7.500.000	-7.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.274.372	-3.431.365
Ændring i likvider		2.188.123	112.400
Likvider 1. januar		2.192.781	2.365.831
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-299.703	-285.450
Likvider 31. december		4.081.201	2.192.781
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		548.281	31.581
Værdipapirer		3.532.920	2.161.200
Likvider 31. december		4.081.201	2.192.781

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.966.349	1.925.971
Andre omkostninger til social sikring	9.089	9.089
Andre personaleomkostninger	19.326	14.744
	1.994.764	1.949.804
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 5	 5
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	622.682	700.683
Andre finansielle indtægter	967.230	39.737
Vautakursgevinster	2.569	0
	1.592.481	740.420
 3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.541.488	2.114.144
Kursreguleringer omkostninger	0	285
	1.541.488	2.114.429
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-975.204	1.037.812
Årets udskudte skat	2.394.089	0
	1.418.885	1.037.812

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.240.631
Tilgang i årets løb	93.137
Kostpris 31. december	1.333.768
Ned- og afskrivninger 1. januar	811.133
Årets afskrivninger	89.768
Ned- og afskrivninger 31. december	900.901
Regnskabsmæssig værdi 31. december	432.867
Afskrives over	3-10 år

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	108.215.506
Tilgang i årets løb	207.455
Kostpris 31. december	108.422.961
Værdireguleringer 1. januar	12.819.235
Årets værdireguleringer	998.915
Værdireguleringer 31. december	13.818.150
Regnskabsmæssig værdi 31. december	122.241.111

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

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	122.241.111	121.034.741
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%	3%

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	10.000.000	10.000.000
Tilgang i årets løb	12.010.500	0
Overførsler i årets løb	8.967.000	0
Kostpris 31. december	30.977.500	10.000.000
Værdireguleringer 1. januar	20.829.329	20.006.155
Årets resultat	7.133.853	4.358.949
Udbytte til moderselskabet	-4.000.000	-4.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	221.941	464.225
Overførsler i årets løb	450.635	0
Værdireguleringer 31. december	24.635.758	20.829.329
Regnskabsmæssig værdi 31. december	55.613.258	30.829.329

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LDI Ejendomme A/S	Hals	10.000.000	100%	32.132.707	5.081.437
Lund Dal					
Erhvervsejendomme ApS	Nordhavn	41.000.000	100%	23.480.551	4.260.885

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021 DKK	2020 DKK
Kostpris 1. januar	8.967.000	8.967.000
Overførsler i årets løb	-8.967.000	0
Kostpris 31. december	0	8.967.000
Værdireguleringer 1. januar	450.635	0
Årets resultat	0	450.635
Overførsler i årets løb	-450.635	0
Værdireguleringer 31. december	0	450.635
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	9.417.635

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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	54.750.388	57.304.315
Mellem 1 og 5 år	9.963.249	9.806.652
Langfristet del	64.713.637	67.110.967
Inden for 1 år	2.394.502	2.412.962
	67.108.139	69.523.929
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	5.567.183	6.832.507
Mellem 1 og 5 år	5.047.412	5.026.761
Langfristet del	10.614.595	11.859.268
Inden for 1 år	1.244.335	1.234.515
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.834.288	2.638.409
Kortfristet del	7.078.623	3.872.924
	17.693.218	15.732.192
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	215.131	215.131
Langfristet del	215.131	215.131
Øvrig kortfristet gæld	7.677.745	3.839.992
	7.892.876	4.055.123

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.592.481	-740.420
Finansielle omkostninger	1.541.488	2.114.429
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	89.768	87.457
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-7.133.853	-4.358.949
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-450.635
Skat af årets resultat	1.418.885	1.037.812
	-5.676.193	-2.310.306

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	464.349	-209.723
Ændring i leverandører m.v.	3.946.067	2.568.080
	4.410.416	2.358.357

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 2021 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 2021 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. Resultterer 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. Resultterer 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

Investeringsøjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsøjendomme

Investeringsøjendomme 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.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2021 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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.