

---

# *Lund Dal Erhvervsejendomme ApS*

Sundkaj 71, 2150 Nordhavn

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 28 29 81 29

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

Alexander Lund Hunt  
Dal  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 Lund Dal Erhvervsvejendomme ApS.

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.

Nordhavn, den 16. maj 2025

## Direktion

Alexander Lund Hunt Dal  
direktør

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal  
formand

Toft Hedegaard Kristensen

Alexander Lund Hunt Dal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lund Dal Erhvervsejendomme ApS

## 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 Lund Dal Erhvervsejendomme ApS 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

<b>Selskabet</b>	Lund Dal Erhvervsejendomme ApS Sundkaj 71 2150 Nordhavn  CVR-nr: 28 29 81 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lund Dal, formand Toft Hedegaard Kristensen Alexander Lund Hunt Dal
<b>Direktion</b>	Alexander Lund Hunt Dal
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark, Erhverv Aalborg Tankedraget 5 9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 6.205.410, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 42.089.720.

## 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
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>5.311.948</b>	<b>3.588.458</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.197.925	1.000.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>6.509.873</b>	<b>4.588.458</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.770.746	2.144.882
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-773.415	117.689
Indtægter af kapitalinteresser		881.348	1.331.884
Finansielle indtægter	2	126.106	144.375
Finansielle omkostninger	3	-1.031.057	-1.279.009
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.483.601</b>	<b>7.048.279</b>
Skat af årets resultat	4	-1.278.191	-1.062.346
<b>Årets resultat</b>		<b>6.205.410</b>	<b>5.985.933</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	10.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.534.627	2.455.401
Overført resultat	-5.329.217	3.530.532
	<b>6.205.410</b>	<b>5.985.933</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		56.123.000	60.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>56.123.000</b>	<b>60.500.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	16.515.256	14.869.509
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.121.389	3.951.054
Kapitalinteresser	8	5.823.406	4.969.615
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.460.051</b>	<b>23.790.178</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.583.051</b>	<b>84.290.178</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.319	11.078
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.277.619	4.161.263
Andre tilgodehavender		403.684	636.920
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.797.622</b>	<b>4.809.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>390</b>	<b>1.200.469</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.798.012</b>	<b>6.009.730</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.381.063</b>	<b>90.299.908</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		30.000.000	41.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.204.370	5.633.867
Overført resultat		1.885.350	-749.557
<b>Egenkapital</b>		<b>42.089.720</b>	<b>45.884.310</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.415.441	4.421.110
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.415.441</b>	<b>4.421.110</b>
Ansvarlig lånekapital		10.100.822	0
Gæld til realkreditinstitutter		23.044.759	26.027.119
Kreditinstitutter		0	7.246.195
Deposita		1.351.844	1.263.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>34.497.425</b>	<b>34.536.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.298.228	1.369.510
Kreditinstitutter	9	1.367.419	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.949	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		431.517	1.189.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		109.964	106.762
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		297.880	0
Anden gæld		849.520	792.283
Periodeafgrænsningsposter		0	1.200.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.378.477</b>	<b>5.458.012</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.875.902</b>	<b>39.994.488</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.381.063</b>	<b>90.299.908</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	41.000.000	8.669.743	-3.785.433	45.884.310
Kontant kapitalnedsættelse	-11.000.000	0	11.000.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	1.534.627	4.670.783	6.205.410
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>30.000.000</b>	<b>10.204.370</b>	<b>1.885.350</b>	<b>42.089.720</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Årets resultat		6.205.410	5.985.933
Regulering	10	-3.303.537	-2.397.475
Ændring i driftskapital	11	-1.103.917	853.619
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.797.956</b>	<b>4.442.077</b>
Renteindbetalinger og lignende		126.106	144.532
Renteudbetalinger og lignende		-1.031.057	-1.279.009
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>893.005</b>	<b>3.307.600</b>
Betalt selskabsskat		14.020	21.846
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>907.025</b>	<b>3.329.446</b>
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-70.000	-70.000
Salg af materielle anlægsaktiver		7.985.000	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		125.000	125.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		56.250	0
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		97.500	106.250
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>8.193.750</b>	<b>161.250</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.053.642	-1.345.451
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-6.678.776	-2.103.189
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-757.940	1.189.457
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-31.191
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		10.189.504	0
Betalt udbytte		-10.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-10.300.854</b>	<b>-2.290.374</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-1.200.079</b>	<b>1.200.322</b>
Likvider 1. januar		1.200.469	147
<b>Likvider 31. december</b>		<b>390</b>	<b>1.200.469</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		390	1.200.469
<b>Likvider 31. december</b>		<b>390</b>	<b>1.200.469</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ledelse modtager ikke vederlag i dette selskab, da ledelsen er aflønnet i A/S Lund Dal Invest		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	124.500	120.252
Andre finansielle indtægter	1.606	24.123
	<u>126.106</u>	<u>144.375</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.372	3.985
Andre finansielle omkostninger	1.015.685	1.275.024
	<u>1.031.057</u>	<u>1.279.009</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	297.880	0
Årets udskudte skat	994.331	1.084.192
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14.020	-21.846
	<u>1.278.191</u>	<u>1.062.346</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	44.315.750
Afgang i årets løb	-4.310.514
Kostpris 31. december	<u>40.005.236</u>
Værdireguleringer 1. januar	16.184.250
Årets værdireguleringer	1.197.925
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.264.411
Værdireguleringer 31. december	<u>16.117.764</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>56.123.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme består af erhvervslejemål beliggende i Solrød 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	56.123.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.197.925
Afkastkrav	7,1%
Stigning i markedsløje	-1,6%

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	9.800.000	9.800.000
Kostpris 31. december	9.800.000	9.800.000
Værdireguleringer 1. januar	5.069.509	3.049.627
Årets resultat	1.770.747	2.144.882
Modtagne udbytter	-125.000	-125.000
Værdireguleringer 31. december	6.715.256	5.069.509
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.515.256</b>	<b>14.869.509</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dahelu VL2018 ApS	Hals	2.400.000	50%	10.798.507	1.101.594
Headal Invest ApS	Hals	500.000	100%	6.699.245	75.632
Hedevold I ApS	Hals	500.000	60%	4.393.508	1.191.755
Hedevold II ApS	Hals	500.000	60%	2.967.753	637.439
				<b>24.859.013</b>	<b>3.006.420</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.386.696	3.386.696
Kostpris 31. december	3.386.696	3.386.696
Værdireguleringer 1. januar	564.358	446.826
Årets resultat	-773.415	117.532
Modtagne udbytter	-56.250	0
Værdireguleringer 31. december	-265.307	564.358
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.121.389</b>	<b>3.951.054</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup	Aarhus C	6.600.000	22,5%	13.776.067	-3.441.395
JYSK DETAIL, FAKTA SKØDSTRUP KOMPLEMENTAR ApS	Aarhus C	80.000	22,5%	95.160	1.683
				<b>13.871.227</b>	<b>-3.439.712</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	1.933.682	1.863.738
Tilgang i årets løb	70.000	70.000
Kostpris 31. december	<u>2.003.682</u>	<u>1.933.738</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.035.876	1.810.243
Årets resultat	881.348	1.331.884
Modtagne udbytter	-97.500	-106.250
Værdireguleringer 31. december	<u>3.819.724</u>	<u>3.035.877</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.823.406</u></b>	<b><u>4.969.615</u></b>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Københavns butikcentre	København K	45.000.000	10%	33.849.581	6.481.740
Komplementarselskabet Københavns butikcentre ApS	København K	125.000	10%	154.097	3.453
K/S Jysk Detail, Skjern Tarm	Aarhus C	4.200.000	12,5%	19.302.798	1.861.354
Jysk Detail, Skjern Tarm, Komplementar ApS	Aarhus C	80.000	12,5%	80.709	1.275
				<u>53.387.185</u>	<u>8.347.822</u>

## 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:

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	10.100.822	0
Langfristet del	10.100.822	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>10.100.822</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.673.750	20.361.209
Mellem 1 og 5 år	5.371.009	5.665.910
Langfristet del	23.044.759	26.027.119
Inden for 1 år	1.298.228	1.369.510
	<b>24.342.987</b>	<b>27.396.629</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	2.400.000
Mellem 1 og 5 år	0	4.846.195
Langfristet del	0	7.246.195
Inden for 1 år	1.367.419	800.000
	<b>1.367.419</b>	<b>8.046.195</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.351.844	1.263.162
Langfristet del	1.351.844	1.263.162
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.351.844</b>	<b>1.263.162</b>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>10. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-126.106	-144.375
Finansielle omkostninger	1.031.057	1.279.009
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-2.410.075	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.197.925	-1.000.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.770.746	-2.144.882
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	773.415	-117.689
Indtægter af kapitalinteresser	-881.348	-1.331.884
Skat af årets resultat	1.278.191	1.062.346
	<b>-3.303.537</b>	<b>-2.397.475</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	11.695	443.888
Ændring i leverandører mv.	-1.115.612	409.731
	<u>-1.103.917</u>	<u>853.619</u>

	2024	2023
	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	56.123.000	60.500.000
Realkreditpantebreve på i alt DKK 32.848.000 i ejendomme ligger til sikkerhed for realkreditinstitutter.		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitut, DKK 1.367.419, er der tinglyst et ejerpantebrev på DKK 8.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør	56.123.000	60.500.000
---	------------	------------

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet besidder 10% af K/S Københavns Butikcentre og har i denne forbindelse påtaget sig en kautionsforpligtelse på 2,8 mio. kr.

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 administrationselskab 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 Lund Dal Erhvervsjendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Lund Dal Erhvervsjendomme ApS har ændret praksis, således at unoteret investeringer som har et langsigtet formål vil blive præsenteret som kapitalinteresser og indregnet efter indre værdi metode. Ændringen er blevet rettet via egenkapitalen 2023 samt tilhørende sammenligningstal i balancen.

Ændringen medfører ingen påvirkning på egenkapitalen eller balancesum.

Bortset herfra er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

# Noter til årsregnskabet

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder", "Kapitalandele i associerede virksomheder" og "Kapitalinteresser" 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, de associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

# Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

## 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.

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

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*

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.

## Noter til årsregnskabet

### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.