

Lærkebo ApS

Allerupvej 16, 5672 Broby

CVR-nr. 29 42 11 29

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/12 2017



Bo Tverskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Lærkebo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 14. december 2017

Direktion



Morten Nielsen

Bestyrelse



Bo Tverskov
formand



Morten Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lærkebo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lærkebo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 6. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af investeringsejendommene, som i årsregnskabet er optaget til dagsværdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 14. december 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Jan Nielsen
registreret revisor


Marlene Hansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lærkebo ApS Allerupvej 16 5672 Broby CVR-nr.: 29 42 11 29 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Bestyrelse	Bo Tverskov, formand Morten Nielsen
Direktion	Morten Nielsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med køb, salg, opførelse, administration og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteten på ejendomsmarkedet i de seneste år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er svær.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,3%.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Der henvises endvidere til note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 725.130, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.954.181.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres via kommende års indtjening.

Selskabets anpartshavere forventer i det kommende regnskabsår et resultat på niveau med dette års regnskab. Det vil betyde et overskud såvel driftøkonomisk som likviditetsmæssigt.

Selskabets ejere har i regnskabsåret indskudt yderligere kr. 7,5 mio i ansvarlig lånekapital, således at den ansvarlige kapital ultimo regnskabsåret udgør kr. 17,4 mio. Indbetalingen er anvendt til afdrag på lån i kreditinstitut.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.467.154	1.570
Finansielle omkostninger	1	<u>-720.024</u>	<u>-883</u>
Resultat før skat		747.130	687
Skat af årets resultat	2	<u>-22.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>725.130</u>	<u>687</u>
Overført resultat		<u>725.130</u>	<u>687</u>
		<u>725.130</u>	<u>687</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>37.718.463</u>	<u>37.719</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>37.718.463</u>	<u>37.719</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.718.463</u>	<u>37.719</u>
Andre tilgodehavender		6.426	20
Udskudt skatteaktiv		<u>550.000</u>	<u>572</u>
Tilgodehavender		<u>556.426</u>	<u>592</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>233</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>556.426</u>	<u>825</u>
Aktiver i alt		<u><u>38.274.889</u></u>	<u><u>38.544</u></u>

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.800.000	1.800
Overført resultat		-5.754.181	-6.479
Egenkapital		-3.954.181	-4.679
Ansvarlig lånekapital		17.400.000	9.900
Gæld til realkreditinstitutter		18.928.500	19.028
Andre kreditinstitutter		0	12.559
Selskabsdeltagere og ledelse		824.610	794
Langfristede gældsforpligtelser	4	37.153.110	42.281
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	400
Kreditinstitutter		4.523.106	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.150	13
Anden gæld		38.434	31
Deposita mv.		502.270	498
Kortfristede gældsforpligtelser		5.075.960	942
Gældsforpligtelser i alt		42.229.070	43.223
Passiver i alt		38.274.889	38.544
Kapitalforhold	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	1.800.000	-7.051.311	-5.251.311
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	572.000	572.000
Korrigeret egenkapital 1. oktober	1.800.000	-6.479.311	-4.679.311
Årets resultat	0	725.130	725.130
Egenkapital 30. september	1.800.000	-5.754.181	-3.954.181

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	720.024	894
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>-11</u>
	<u>720.024</u>	<u>883</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>22.000</u>	<u>0</u>
	<u>22.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	45.005.568
Kostpris 30. september	45.005.568
Værdireguleringer 1. oktober	-7.287.105
Værdireguleringer 30. september	-7.287.105
Regnskabsmæssig værdi 30. september	37.718.463

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendomme består af udlejningsejendomme, som er klassificeret som boliglejemål i Aarup. Værdien indeholder ligeledes 2 ubebyggede grunde.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen af værdien på investeringsejendommene er anvendt et afkast på 5,3%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,84	5,34	5,84
Dagsværdi	40.915.684	37.718.463	35.069.159
Ændring i dagsværdi	3.197.221	0	-2.649.304

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	9.900.000	17.400.000	0	17.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	19.028.641	18.928.500	0	17.540.179
Andre kreditinstitutter	12.958.409	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	794.687	824.610	0	824.610
	42.681.737	37.153.110	0	35.764.789

Ansvarlig lånekapital er uden afvikling. Lånene står tilbage overfor kreditinstitut. Lånene vil først blive forrentet, når selskabskapitalen er reetableret. Afvikling skal ligeledes først at ske efter reetablering af selskabskapitalen.

Noter til årsrapporten

5 Kapitalforhold

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres via kommende års positive indtjening.

Selskabets anpartshavere forventer i det kommende regnskabsår et resultat på niveau med dette års regnskab. Det vil betyde et overskud såvel driftsøkonomisk som likviditetsmæssigt.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteten på ejendomsmarkedet i de seneste år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er svær.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,3%.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.929, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 37.718.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev på nom. t.kr. 7.500 med pant i Fiskervænget, Dyreborg og Gartnerhaven, Aarup og ejerpantebrev på nom. t.kr. 15.000 med pant i Gartnerhaven 1, Aarup. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. september 2017 t.kr. 37.718.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lærkebo ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret så finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere at have været indregnet til dagsværdi. Ændringen har i regnskabsåret 2016/2017 påvirket årets resultat før skat positivt med t.kr. 100 og egenkapitalen med t.kr. 100. Udskudt skat af ændringen er medtaget med kr. 0.

Ændringen er foretaget som led i implementeringen af den ændrede regnskabslov, ændret ved lov 2015-06-01 nr. 738. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Indregning af udskudt skatteaktiver

Der er sket ændringer i vurdering af skøn på udskudt skatteaktiver. Dette har bevirket, at udskudte skatteaktiver er aktiveret. Reguleringen er rettet i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes for den periode, regnskabsåret løber over.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris incl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat med ca. 5,3.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.