
A/S L/Ejendom II

Klintvej 68 B, 4500 Nykøbing Sj

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 06 46 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/9 2018

Peter Guldager
Christiansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for A/S L/Ejendom II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj, den 20. september 2018

Direktion

Filip Dyvekær

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen
formand

Filip Dyvekær

Inger Margrethe Dyvekær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S L/Ejendom II

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S L/Ejendom II for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, 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 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.

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 20. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

mne32797

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S L/Ejendom II
Klintvej 68 B
4500 Nykøbing Sj

CVR-nr.: 31 06 46 27
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odsherred

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen, formand
Filip Dyvekær
Inger Margrethe Dyvekær

Direktion

Filip Dyvekær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for A/S L/Ejendom II for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 3.718.149, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.045.117.

Selskabet er med virkning fra 1/5 2017 fusioneret med de tre datterselskaber Skimmedevej 10 A/S, A/S L/Ejendom II og Højvang 2 A/S med A/S L/Ejendom II som det fortsættende selskab.

Der er i regnskabet foretaget en kapitalforhøjelse på nom. kr. 18.000 til kurs 1.000 ved en konvertering af ansvarlig lånekapital på ialt kr. 18.000.000.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerheden ved opgørelse af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.645.664	4.989.206
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-54.327</u>	<u>-2.775.703</u>
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		5.591.337	2.213.503
Finansielle indtægter		0	2.092
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.420.826</u>	<u>-2.094.679</u>
Resultat før skat		4.170.511	120.916
Skat af årets resultat	2	<u>-452.362</u>	<u>-478.345</u>
Årets resultat		<u>3.718.149</u>	<u>-357.429</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>3.718.149</u>	<u>-357.429</u>
		<u>3.718.149</u>	<u>-357.429</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsjendomme		53.250.000	53.250.000
Materielle anlægsaktiver	3	53.250.000	53.250.000
Anlægsaktiver		53.250.000	53.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.328	657.041
Andre tilgodehavender		271.240	105.755
Udskudt skatteaktiv		0	396.000
Periodeafgrænsningsposter		74.400	46.600
Tilgodehavender		447.968	1.205.396
Likvide beholdninger		1.440.754	3.266.026
Omsætningsaktiver		1.888.722	4.471.422
Aktiver		55.138.722	57.721.422

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		2.118.000	2.100.000
Overført resultat		927.117	-20.773.031
Egenkapital		3.045.117	-18.673.031
Ansvarlig lånekapital		0	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		23.796.811	24.636.874
Kreditinstitutter		0	5.380.364
Deposita		1.386.336	1.357.947
Langfristet gæld	4	25.183.147	49.375.185
Gæld til realkreditinstitutter	4	885.130	555.164
Kreditinstitutter	4	23.400.000	24.028.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		148.679	165.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		593.203	1.040.771
Gæld til tilknyttede virksomheder		813.333	0
Selskabsskat		303.600	247.238
Anden gæld		766.513	982.136
Kortfristet gæld		26.910.458	27.019.268
Gældsforpligtelser		52.093.605	76.394.453
Passiver		55.138.722	57.721.422
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	2.100.000	-20.773.032	-18.673.032
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	18.000	17.982.000	18.000.000
Årets resultat	0	3.718.149	3.718.149
Egenkapital 30. april	2.118.000	927.117	3.045.117

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		3.718.149	-357.429
Reguleringer	5	1.927.515	5.346.635
Ændring i driftskapital	6	522.679	-65.755
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		6.168.343	4.923.451
Renteindbetalinger og lignende		0	36.366
Renteudbetalinger og lignende		-1.420.826	-2.129.353
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.747.517	2.830.464
Køb af materielle anlægsaktiver		-54.327	-25.703
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-54.327	-25.703
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-510.097	-536.463
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-6.008.365	-626.475
Ændring af mellemværende selskabsdeltagere		0	-2.420.392
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-6.518.462	-3.583.330
Ændring i likvider		-1.825.272	-778.569
Likvider 1. maj		3.266.026	4.044.595
Likvider 30. april		1.440.754	3.266.026
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.440.754	3.266.026
Likvider 30. april		1.440.754	3.266.026

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.225	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	512.868
Andre finansielle omkostninger	1.416.601	1.581.811
	<u>1.420.826</u>	<u>2.094.679</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	303.578	247.239
Årets udskudte skat	148.784	106.840
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	124.266
	<u>452.362</u>	<u>478.345</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. maj		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		91.384.475
Tilgang i årets løb		54.327
Kostpris 30. april		<u>91.438.802</u>
Værdireguleringer 1. maj		0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		-38.134.475
Årets værdireguleringer		-54.327
Værdireguleringer 30. april		<u>-38.188.802</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>53.250.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-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:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	53.250.000	53.250.000
Budgetperiode	10 år	10 år
Stigning i markedsløje	1 %	1 %
Diskonteringsrente i intervallet	9,2-11,35%	8-11%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 9,2 % - 11,35 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 10,3 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	9,8	10,3	10,8
Dagsværdi	55.930.000	53.250.000	50.800.000
Ændring i dagsværdi	2.680.000	0	-2.450.000

Noter til årsregnskabet

4 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	0	18.000.000
Langfristet del	0	18.000.000
Inden for 1 år	0	0
	0	18.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.350.144	18.241.021
Mellem 1 og 5 år	7.446.667	6.395.853
Langfristet del	23.796.811	24.636.874
Inden for 1 år	885.130	555.164
	24.681.941	25.192.038
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	367.505
Mellem 1 og 5 år	0	5.012.859
Langfristet del	0	5.380.364
Inden for 1 år	0	628.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	23.400.000	23.400.000
Kortfristet del	23.400.000	24.028.000
	23.400.000	29.408.364
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.386.336	1.357.947
Langfristet del	1.386.336	1.357.947
Inden for 1 år	0	0
	1.386.336	1.357.947

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-2.092
Finansielle omkostninger	1.420.826	2.094.679
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	54.327	2.775.703
Skat af årets resultat	452.362	478.345
	<u>1.927.515</u>	<u>5.346.635</u>
6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	361.428	-325.760
Ændring i leverandører m.v.	161.251	260.005
	<u>522.679</u>	<u>-65.755</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 62.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>53.250.000</u>	<u>53.250.000</u>

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for F.H.J. Trading ApS, der er administrationselskab 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.

8 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68B, Nykøbing Sj.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S L/Ejendom II for 2017/18 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 2017/18 er aflagt i DKK.

I forbindelse med fusionen er sammenligningstallene korrigeret således at regnskabsåret 2016/17 indeholder beløb for de fire fusionerede selskaber.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes indregnes nettoomsætning lineært for lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 en række koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

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

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

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

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 30. april 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringspræmier.

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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 immaterielle, 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".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.