

Dansk Farmland K/S

CVR-nr. 35 40 53 72

Årsrapport 2017

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling d. / 2018.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	1
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3-5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2017	13
Noter	14-15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dansk Farmland K/S

Vesterballevej 5,

Snoghøj

7000 Fredericia

CVR-nr.: 35 40 53 72

Hjemsted: Fredericia

Stiftet: 04.07.2013

Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

Bestyrelse

Povl Fritzner, formand

Peter Olsson

Lars Langhoff

Direktion

Jan Høher-Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2017 for Dansk Farmland K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 1. marts 2018

Direktion

Jan Høher-Larsen
Direktør

Bestyrelse

Povl Fritzner
Formand

Peter Olsson

Lars Langhoff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Dansk Farmland K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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. Fejlinformation 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 erklæringer

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 1. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Michael Thorø Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er investering i og bortforpagtning af landbrugsejendomme via dattervirksomheder samt administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet udviser et overskud på 14.504 t.kr. i 2017 mod 18.346 t.kr. i 2016. Egenkapitalen udgør 576.352 t.kr. pr. 31. december 2017 mod 549.597 t.kr. pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forholdt, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, når der bortses fra det efterfølgende anførte omkring re-klassificering af indregningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Re-klassificering af indregningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i balancen

Modervirksomhedens praksis har hidtil været at modregne negative værdier af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i positive værdier af andre, tilsvarende kapitalandele, hvorefter nettobeløbet er blevet optaget som et finansielt anlægsaktiv (*"modregning på tværs af de juridiske enheder"*).

Denne praksis er med årsrapporten for 2017 ændret således, at en negativ værdi af kapitalandele i en given tilknyttet virksomhed nu i stedet for modregnes i først modervirksomhedens korte tilgodehavende (*omsætningsaktiv*) i dattervirksomheden og derefter, for et restbeløbs vedkommende, i modervirksomhedens lange tilgodehavende (*finansielt anlægsaktiv*) i samme dattervirksomhed (*"modregning indenfor den enkelte juridiske enhed"*).

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2016 i balancen pr. 31.12.2017 i overensstemmelse med den ændrede praksis, ligesom de, grundet praksisændringen foretagne korrektioner pr. 01.01.2017, er indarbejdet fuldt ud i note 1 s. 13. Den ændrede praksis har ingen indflydelse på resultatopgørelserne for hverken 2016 eller 2017.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, da virksomheden ikke er selvstændig skattepligtig.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Koncernregnskab

Virksomheden er modervirksomhed for en række helejede selskaber. I henhold til Årsregnskabslovens bestemmelser indgår modervirksomheden i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed Foreningen AP Pension, Livforsikringsaktieselskab, København, hvorfor der ikke udarbejdes selvstændigt koncernregnskab for virksomheden.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder Management Fee, kontorholdsomkostninger og øvrige administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders regnskabsmæssige værdi. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Tilgodehavender i dattervirksomheden, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Tilgodehavender og andre udlån

Tilgodehavender og andre udlån måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		-3.135.800	-3.413
Bruttoresultat		-3.135.800	-3.413
Nedskrivning på eksterne lån		0	-250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-9.909.615	-4.143
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.031.988	23.413
Andre finansielle indtægter		2.517.616	2.739
Årets resultat		14.504.189	18.346
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-3.224.048	
Overført resultat		17.728.237	
		14.504.189	

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
AKTIVER			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.933.867	7.511
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		519.372.290	494.073
Andre udlån		44.975.473	43.753
Finansielle anlægsaktiver	1	569.281.630	545.337
Anlægsaktiver		569.281.630	545.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.160.735	1.181
Andre tilgodehavender		4.413.726	2.554
Tilgodehavender i alt		5.574.461	3.735
Likvide beholdninger		1.651.362	1.230
Omsætningsaktiver		7.225.823	4.965
Aktiver		576.507.453	550.302

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
PASSIVER			
Stamkapital		516.705.416	504.455
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	3.224
Overført overskud		59.646.101	41.918
Egenkapital		576.351.517	549.597
Anden gæld		155.936	705
Kortfristede gældsforpligtelser		155.936	705
Gældsforpligtelser		155.936	705
Passiver		576.507.453	550.302
Eventualforpligtelser	2		
Vederlag til direktion	3		
Ejerforhold	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Stamkapital <u>kr.</u>	Reserve for nettoopskriv- ning <u>kr.</u>	Overført overskud <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Pr. 01.01.2016	504.114.416	7.366.696	19.428.988	530.910.100
Indskud	39.166.000	0	0	39.166.000
Udlodninger	-38.825.000	0	0	-38.825.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.142.648</u>	<u>22.488.876</u>	<u>18.346.228</u>
Pr. 31.12.2016	<u>504.455.416</u>	<u>3.224.048</u>	<u>41.917.864</u>	<u>549.597.328</u>
Pr. 01.01.2017	504.455.416	3.224.048	41.917.864	549.597.328
Indskud	43.250.000	0	0	43.250.000
Udlodninger	-31.000.000	0	0	-31.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.224.048</u>	<u>17.728.237</u>	<u>14.504.189</u>
Pr. 31.12.2017	<u>516.705.416</u>	<u>0</u>	<u>59.646.101</u>	<u>576.351.517</u>

Selskabets stamkapital er 600.000 t.kr. og den ikke-indbetalte resthæftelse er således 83.295 t.kr. pr 31.december 2017.

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andele i til- knyttede virksomheder kr.	Tilgodeh. hos til- knyttede virksomheder kr.	Andre udlån kr.
Kostpris pr. 01.01.2017	690.000	495.380.533	44.002.822
Tilgange	0	42.970.394	2.478.584
Afgange	<u>0</u>	<u>-12.034.660</u>	<u>-1.255.933</u>
Kostpris pr. 31.12.2017	<u>690.000</u>	<u>526.316.267</u>	<u>45.225.473</u>
Værdireguleringer pr. 01.01.2017	3.224.047	0	-250.000
Korrektion pr. 01.01.2017	3.597.346	-1.307.530	0
Årets resultat	-9.909.615	0	0
Årets nedskrivning af langfristede tilgodehavender	5.636.447	-5.636.447	0
Årets nedskrivning af kortfristede tilgodehavender	<u>1.695.642</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31.12.2017	<u>4.243.867</u>	<u>-6.943.977</u>	<u>-250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	<u>4.933.867</u>	<u>519.372.290</u>	<u>44.975.473</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:		
Hellehuse 16 ApS	Fredericia	100%
Klausholmvej 15 ApS	Fredericia	100%
Nygårdsvej 47 ApS	Fredericia	100%
Nørupvej 13 ApS	Fredericia	100%
Vester Bordingvej 1 ApS	Fredericia	100%
Fuglsøgårdvej 2 ApS	Fredericia	100%
Arnåvej 6 ApS	Fredericia	100%
Birkedalvej 17 ApS	Fredericia	100%
Hadstenvej 15 ApS	Fredericia	100%
O. L Gårdbiogas ApS	Fredericia	100%
Sildeballe 8 ApS	Fredericia	100%
Hornumvej 142 ApS	Fredericia	100%

Noter

2. Eventualforpligtelser

Som følge af negative dagsværdireguleringer af investeringsejendomme har seks af modervirksomhedens i alt tolv helejede dattervirksomheder - Nørupvej 13 ApS, Fuglsøgårdvej 2 ApS, Arnåvej 6 ApS, Hadstenvej 15 ApS, Sildeballe 8 ApS og Hornumvej 142 ApS - tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Modervirksomheden har i den forbindelse, over for de respektive selskabers ledelser, afgivet erklæring om, at den vil stille den nødvendige finansielle støtte, i form af likviditet, til rådighed i det omfang der måtte blive behov herfor, for at dattervirksomhederne kan gennemføre deres normale, daglige drift i 2018.

Virksomheden er fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter virksomheden solidarisk for det samlede afgiftstilsvær med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

3. Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2016, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør i regnskabsåret 2017.

4. Ejerforhold

Virksomheden har registreret følgende kommanditister med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

AP Pension, Livforsikringsaktieselskab, København

Komplementar

Dansk Farm Komplementar ApS