

Årsrapport for 2019

**Åhavnen A/S
Rungstedvej 2
2970 Hørsholm
CVR-nr. 27 60 29 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/6-2020



Christina Prince
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Åhavnen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. maj 2020

Direktion

Michael David Prince
direktør

Bestyrelse



Christina Prince



Jeffrey Prince



Michael David Prince



Traute Prince

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Åhavnen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åhavnen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 Ø, den 26. maj 2020

THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Åhavnen A/S Rungstedvej 2 2970 Hørsholm
	Telefon: 33 33 90 10
	CVR-nr.: 27 60 29 59
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 19. februar 2004
	Hjemsted: Hørsholm
Bestyrelse	Christina Prince Michael David Prince Traute Prince Jeffrey Prince
Direktion	Michael David Prince, direktør
Revision	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i udlejningsejendomme og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.578.842, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 27.144.101.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		3.050.595	-20.565
Personaleomkostninger	1	-621.281	-482.357
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.429.314	-502.922
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-180.581	-180.581
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.248.733	-683.503
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	660.000	200.000
Resultat før finansielle poster		2.908.733	-483.503
Finansielle indtægter	4	124.830	368.333
Finansielle omkostninger	5	-867.750	-1.358.854
Resultat før skat		2.165.813	-1.474.024
Skat af årets resultat	6	-586.971	183.350
Årets resultat		1.578.842	-1.290.674
Foreslået udbytte		3.200.000	1.000.000
Overført resultat		-1.621.158	-2.290.674
		1.578.842	-1.290.674

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	61.900.000	61.200.000
Grunde og bygninger	8	7.867.248	8.047.830
Materielle anlægsaktiver		69.767.248	69.247.830
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	657.143	1.157.143
Finansielle anlægsaktiver		657.143	1.157.143
Anlægsaktiver i alt		70.424.391	70.404.973
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.721	0
Andre tilgodehavender		1.765.156	3.280.291
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		170.830	0
Tilgodehavender		2.060.707	3.280.291
Likvide beholdninger		65.715	41.685
Omsætningsaktiver i alt		2.126.422	3.321.976
Aktiver i alt		72.550.813	73.726.949

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.444.101	25.065.259
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.200.000	1.000.000
Egenkapital	10	27.144.101	26.565.259
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		7.457.479	7.026.071
Hensatte forpligtelser i alt		7.457.479	7.026.071
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		32.217.622	33.753.193
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.752.101	1.917.101
Langfristede gældsforpligtelser	11	33.969.723	35.670.294
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	690.964	0
Banker		2.681.151	3.819.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.461	132.997
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	186.432
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.432
Anden gæld		539.934	323.327
Kortfristede gældsforpligtelser		3.979.510	4.465.325
Gældsforpligtelser i alt		37.949.233	40.135.619
Passiver i alt		72.550.813	73.726.949
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	617.151	476.303
Andre omkostninger til social sikring	3.247	5.332
Andre personaleomkostninger	883	722
	<u>621.281</u>	<u>482.357</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
	2019 kr.	2018 kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>180.581</u>	<u>180.581</u>
	<u>180.581</u>	<u>180.581</u>
	2019 kr.	2018 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>660.000</u>	<u>200.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>660.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>660.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	362.252
Andre finansielle indtægter	7.134	6.081
Kursreguleringer	117.696	0
	<u>124.830</u>	<u>368.333</u>
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	500.000	1.000.000
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.723	26.308
Andre finansielle omkostninger	359.027	330.547
Kursreguleringer prioritetsgæld	0	1.999
	<u>867.750</u>	<u>1.358.854</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	203.170	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	383.801	-183.350
	<u>586.971</u>	<u>-183.350</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	39.016.907
Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>39.056.907</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	22.183.093
Årets værdireguleringer	660.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>22.843.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>61.900.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom i Køge.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode, samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 6,75 %. Det kan opgøres til 6,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	<u>6,25</u>	<u>6,50</u>	<u>6,75</u>
Dagsværdi	<u>64.393.000</u>	<u>61.900.000</u>	<u>59.624.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.493.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.276.000</u>

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019	9.199.779
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	9.199.779
Kostpris 31. december 2019	9.199.779
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Årets opskrivninger	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0
	0
Opskrivninger 31. december 2019	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.151.949
Årets afskrivninger	180.582
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.332.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.867.248

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 6.550.000.

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2019	2.157.143
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2019	2.157.143
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Årets opskrivninger	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2019	0
Nedskrivninger 1. januar 2019	1.000.000
Årets nedskrivninger	500.000
Nedskrivning på afhændede aktiver	0
Nedskrivninger 31. december 2019	1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	657.143

Noter

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	25.065.259	1.000.000	26.565.259
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.621.158	3.200.000	1.578.842
Egenkapital 31. december 2019	500.000	23.444.101	3.200.000	27.144.101

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.753.193	32.908.586	690.964	29.317.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.917.101	1.752.101	0	0
	35.670.294	34.660.687	690.964	29.317.104

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Åhavnen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.909 t.kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør 69.767 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for pengeinstituttet, der giver pant i ovenstående grund og bygning.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Michael David Prince

Øvrige nærtstående parter

Åhavnen Holding ApS
JJ Holding Køge ApS

Ejerforhold

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

Åhavnen Holding ApS
Rungstedvej 2
2970 Hørsholm

JJ Holding Køge ApS
Rungstedvej 2
2970 Hørsholm

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åhavnen A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Tekst

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Tekst

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år	0 - 20 %
-----------	----	----	----------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigningen til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommen og lignende ejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter er målt til kursværdien.

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