

AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39
Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København V

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 87 80 26 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. juni 2024

Direktion

Lone Meier Schou
Direktør

Bestyrelse

Henrik Ravnild
Formand

Lone Meier Schou

Lars Wilhjelm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 17. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V

CVR-nr.: 87 80 26 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Henrik Ravnild, Formand
Lone Meier Schou
Lars Wilhjelm

Direktion Lone Meier Schou, Direktør

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.009.744 kr. mod 642.352 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.618.021 kr. mod -2.390.950 kr. sidste år.

I 2024 forventes at ejerlejlighedsmarkedet kommer under pres. Det skyldes bl.a. den fortsat høje rente, den kommende boligskattereform og det i øjeblikket høje boligudbud. Konkret forventes et prisfald på 2,5-3 pct. på ejerlejlighedsmarkedet i 2024.

Ved årets indgang var der ifølge Finans Danmarks boligudbudsstatistik 7.313 ejerlejligheder til salg på landsplan. Det er rigtigt mange. Tager man de historiske briller på, har udbuddet kun været tilsvarende højt i kortere perioder de seneste ti år, og i samme perioder har der været pres på ejerlejlighedsmarkedet.

Der er mange ejerlejligheder til salg for tiden.

Det høje udbud giver køberne bedre forhandlingsvilkår i den kommende tid. For det er nu engang nemmere at forhandle et afslag hjem, hvis der er mange sælgere og få købere. Før eller siden bliver sælgerne møre, og så sætter de prisen på deres bolig ned. Enten i form af en lavere udbudspris eller ved at takke ja til et ”frisk bud” fra en køber.

Men man kan desværre ikke konkludere, at 2024 bliver et år, hvor køberne får det væsentligt nemmere. Der er nemlig en årsag til, at udbuddet af ejerlejligheder er steget kraftigt den seneste tid, og det er boligskattereformen.

Boligskattereformen trådte i kraft ved årets indgang, og formålet er at sikre bedre overensstemmelse mellem boligpriser og boligskatter. Staten og kommunerne skal ikke tjene på reformen, og det betyder, at hvis nogle boligejere slipper billigere, skal andre boligejere betale mere. Og det er her, at ejerlejlighederne står svagt. Ejerlejligheder er nemlig den boligtype, der får den største ekstraregning.

Det er formentlig også årsagen til, at det i øjeblikket vrirler med sælgere på ejerlejlighedsmarkedet. For nåede ejerlejligheden ikke at blive solgt inden årsskiftet, skal fremtidige købere betale højere boligskatter, og det bør alt andet lige få ejerlejlighedspriserne til at falde. Så der har længe været kø ved udgangen, og det har presset udbuddet op.

Ledelsesberetning

Situationen forværres af den høje rente. For når renten er høj, har køberne sværere ved at få råd til drømmeboligen. Og det bliver selvfølgelig ikke nemmere af, at ejerlejlighedspriserne er steget mere end lønudviklingen det seneste årti.

Der er altså mange snubletråde på ejerlejlighedsmarkedet, og forventninger er, at de bliver bundet endnu strammere op i det nye år. Det er derfor ikke overraskende, hvis 2024 bliver året, hvor sælgerne må acceptere en lavere pris på deres lejlighed, end de oprindeligt havde håbet på.

Hvor meget ejerlejlighedspriserne risikerer at falde, afhænger af hvor i landet man bor. Men der er ingen tvivl om at priserne kommer under større pres i de dyre områder. Både fordi den høje rente slår hårdere igennem på købernes økonomi, så det kan blive svært at blive godkendt til en køb af en lejlighed i den dyre ende. Boligskattereformen burde isoleret set også presse priserne ned med 5-10 pct.

Den nuværende høje rente, boligskattereformen og udsigten til lavere beskæftigelse i 2024 trækker isoleret set priserne ned, mens de rentefald, som markedet forventer finder sted i løbet af 2024, trækker priserne op. Det samme gør højere lønstigninger end normalt, der bl.a. blev forhandlet på plads ved overenskomstforhandlingerne i foråret 2023. Dertil kommer den demografiske udvikling, hvor antallet af 30-39-årige, der er det typiske førstegangskøbersegment, stiger i de kommende år. Forventningen er, at første halvår af 2024 bliver hårdere end andet halvår.

Med det i mente, har virksomheden valgt an forsigtighedstilgang og nedskrevet ejerlejlighederne i værdiansættelse, da ingen kender virkningen af boligskattereformen eller de højere renter eller bankernes krav til godkendelse af kommende køberne affødt af dette. Hertil kommer at et salg blev forsøgt gennemført og det kunne konkluderes at den ønskede salgspris ikke kunne opnås.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Nettoomsætning	1.009.744	642.352
Andre eksterne omkostninger	-206.161	-132.495
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-639.429	-393.740
Bruttoresultat	164.154	116.117
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-2.712.000	-3.311.500
Resultat før finansielle poster	-2.547.846	-3.195.383
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.634	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	392.908	381.464
Andre finansielle indtægter	7.943	1.299
Øvrige finansielle omkostninger	0	-1.698
Resultat før skat	-2.090.361	-2.814.318
2 Skat af årets resultat	472.340	423.368
Årets resultat	-1.618.021	-2.390.950
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.618.021	-2.390.950
Disponeret i alt	-1.618.021	-2.390.950

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	38.990.000	41.702.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.990.000</u>	<u>41.702.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.990.000</u>	<u>41.702.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.489.854	13.096.945
	Andre tilgodehavender	<u>2.843</u>	<u>50.891</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.492.697</u>	<u>13.147.836</u>
	Likvide beholdninger	<u>718.649</u>	<u>486.864</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.211.346</u>	<u>13.634.700</u>
	Aktiver i alt	<u>53.201.346</u>	<u>55.336.700</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		<u>30.907.570</u>	<u>32.525.591</u>
Egenkapital i alt		<u>31.507.570</u>	<u>33.125.591</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>7.565.200</u>	<u>8.161.840</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.565.200</u>	<u>8.161.840</u>
Gældsforpligtelser			
4 Kreditinstitutter i øvrigt		13.577.945	13.577.945
Deposita		<u>254.796</u>	<u>133.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.832.741</u>	<u>13.711.621</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.894	102.018
Selskabsskat		0	109.362
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		124.300	0
Anden gæld		<u>54.641</u>	<u>126.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>295.835</u>	<u>337.648</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.128.576</u>	<u>14.049.269</u>
Passiver i alt		<u>53.201.346</u>	<u>55.336.700</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	32.525.591	33.125.591
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.618.021</u>	<u>-1.618.021</u>
	<u>600.000</u>	<u>30.907.570</u>	<u>31.507.570</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	124.300	109.362
Årets regulering af udskudt skat	<u>-596.640</u>	<u>-532.730</u>
	<u>-472.340</u>	<u>-423.368</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>4.602.727</u>	<u>4.602.727</u>
Kostpris ultimo	<u>4.602.727</u>	<u>4.602.727</u>
Regulering til dagsværdi primo	37.099.273	40.410.773
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.712.000</u>	<u>-3.311.500</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>34.387.273</u>	<u>37.099.273</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>38.990.000</u>	<u>41.702.000</u>

Ejerligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af tilsvarende ejerlejligheder udbudt til salg. Herfra trækkes et nedslag på 10-15 % på ejerlejligheder som er udlejet til bolig, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for salg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger, som ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>13.577.945</u>	<u>13.577.945</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.577.945</u>	<u>13.577.945</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>38.990.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-2.712.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld kreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 38.945 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 450x t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
7. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Bispensbo, CVR-nr. 87802418, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af tilsvarende ejerlejligheder udbudt til salg. Herfra trækkes et nedslag på 10-15 % på ejerlejligheder som er udlejet til bolig, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for salg. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AKTIESELSKABET H.C. ANDERSENS BOULEVARD 39 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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