

Sæby Havnefront A/S

Lavendelparken 50, 9310 Vodskov

CVR-nr. 89 32 07 12

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

Anders Bundgaard
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Sæby Havnefront A/S.

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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 17. december 2025

Direktion

Anders Bundgaard

direktør

Bestyrelse

Hans Jørgen Kaptain

formand

Alice Christiansen

Anders Bundgaard

Til kapitalejerne i Sæby Havnefront A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sæby Havnefront A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 17. december 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Søren Korgaard-Møllerup

statsautoriseret revisor
mne31477

Selskabet	Sæby Havnefront A/S Lavendelparken 50 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 89 32 07 12
	Hjemsted: Vodskov
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Hans Jørgen Kaptain, formand Alice Christiansen Anders Bundgaard
Direktion	Anders Bundgaard, direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	AB Vadsholt Holding ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af vurdering fra ekstern vurderingsmand. Ejendommens dagsværdi som salgsobjekt udgør ifølge vurdering 28,5 mio. kr. baseret på benchmark på salgsværdier af tilsvarende type af ejendom. Der er dog tale om ejendomme af særlig karakter, hvorfor opgørelsen af dagsværdien omfatter væsentlige skønsmæssige elementer og er naturligt behæftet med usikkerhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 18 t.kr. mod -32 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.460 t.kr. mod -90 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

I det omfang det skønnes nødvendigt, er kapitalejerne indstillet på at tilføre selskabet den nødvendige likviditet.

Der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme, som er indregnet til 28,5 mio. kr., da lokalplan vedr. selskabets byggeprojekt endnu ikke er godkendt.

Ændring i regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme fra dagsværdi efter årsregnskabslovens §41 til dagsværdi efter §38. Værdireguleringer indregnes herefter i resultatopgørelsen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ledelsen vurderer, at ændringen giver en mere retvisende præsentation af selskabets resultat og finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste	17.685	-32
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.544.728	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-17
Resultat før finansielle poster	4.562.413	-49
4 Øvrige finansielle omkostninger	-136.116	-120
Resultat før skat	4.426.297	-169
Skat af årets resultat	-966.408	79
Årets resultat	3.459.889	-90
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.459.889	0
Disponeret fra overført resultat	0	-90
Disponeret i alt	3.459.889	-90

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.500	61
6 Investeringsejendomme	<u>28.500.000</u>	<u>23.590</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.560.500</u>	<u>23.651</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.560.500</u>	<u>23.651</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	28.573	54
Periodeafgrænsningsposter	<u>29.000</u>	<u>29</u>
Tilgodehavender i alt	<u>57.573</u>	<u>83</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>57.573</u>	<u>83</u>
Aktiver i alt	<u>28.618.073</u>	<u>23.734</u>

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.	
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500
8	Overført resultat	18.225.060	14.766
	Egenkapital i alt	18.725.060	15.266
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.488.765	3.513
	Hensatte forpligtelser i alt	4.488.765	3.513
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.306.005	2.697
	Deposita	0	6
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.306.005	2.703
9	Kortfristet del af langfristet gæld	396.827	387
	Gæld til pengeinstitutter	1.670.373	1.367
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.816	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.781	182
	Gæld til tilknyttede virksomheder	928.446	316
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.098.243	2.252
	Gældsforpligtelser i alt	5.404.248	4.955
	Passiver i alt	28.618.073	23.734

- 1 Finansielt beredskab
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

1. Finansielt beredskab

I det omfang det skønnes nødvendigt, er kapitalejerne indstillet på at tilføre selskabet den nødvendige likviditet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af vurdering fra ekstern vurderingsmand. Ejendommens dagsværdi som salgsobjekt udgør ifølge vurdering 28,5 mio. kr. baseret på benchmark på salgsværdier af tilsvarende type af ejendom. Der er dog tale om ejendomme af særlig karakter, hvorfor opgørelsen af dagsværdien omfatter væsentlige skønsmæssige elementer og er naturligt behæftet med usikkerhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.742	0
Andre finansielle omkostninger	<u>114.374</u>	<u>120</u>
	<u>136.116</u>	<u>120</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>60.500</u>	<u>61</u>
Kostpris ultimo	<u>60.500</u>	<u>61</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>60.500</u>	<u>61</u>

	30/6 2025 kr.	30/6 2024 t.kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.590.021	23.116
Tilgang i årets løb	<u>365.251</u>	<u>474</u>
Kostpris ultimo	<u>23.955.272</u>	<u>23.590</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.544.728</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.544.728</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.500.000</u>	<u>23.590</u>

Selskabets investeringsejendomme består af bygninger på i alt 9.001 m², med tilhørende byggeretter, beliggende i Sæby i området ved den gamle havnefront.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af mægler.

Ejendommens dagsværdi som salgsobjekt er opgjort på baggrund af pris pr. byggeretsmeter, henset ejendommens nuværende stand, hvorved primær formål er byggeretter ikke kan lejes. Den samlede vurdering udgør 28,5 mio. kr. baseret på benchmark på salgsværdier af tilsvarende type af ejendomme.

7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
	<u>500.000</u>	<u>500</u>

8. Overført resultat		
Overført resultat primo	14.765.171	14.856
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.459.889</u>	<u>-90</u>
	<u>18.225.060</u>	<u>14.766</u>

9. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/6 2025	del af lang-	gæld	efter 5 år
	kr.	fristet gæld	30/6 2025	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

9. Gældsforpligtelser (fortsat)

	Gæld i alt 30/6 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.696.582	390.577	2.306.005	712.011
Deposita	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.702.832</u>	<u>396.827</u>	<u>2.306.005</u>	<u>712.011</u>

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	<u>28.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>4.544.728</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.697 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 28.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.830 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 28.500 t.kr.

12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AB Vadsholt Holding ApS, CVR-nr. 18529246, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)**Sambeskatning (fortsat)**

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Sæby Havnefront A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I regnskabsåret har virksomheden ændret anvendt regnskabspraksis for måling af ejendomme. Tidligere blev ejendommene indregnet og målt efter årsregnskabslovens § 41. Investerings ejendomme måles i stedet efter årsregnskabslovens § 38, hvor ejendomme måles til dagsværdi på balancedagen, og efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der er foretaget enkelte reklassifikationer af sammenligningstal vedrørende investeringsejendomme. Reklassifikationen er foretaget for at tilpasse præsentationen af balancen og øge regnskabet's sammenlignelighed med indværende år. Reklassifikationen vedrører alene præsentation og har derfor ingen indvirkning på resultatopgørelsen eller egenkapitalen.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

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".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 Sæby Havnefront A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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