

Fredericia Havn Ejendomme I A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 28 86 19 82

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/5 2025

Martin Juste
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fredericia Havn Ejendomme I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. april 2025

Direktion

Rune Dalgaard Rasmussen
direktør

Bestyrelse

Morten Højrup Dethlefsen
formand

Michael Overgaard Andersen
næstformand

Rune Dalgaard Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fredericia Havn Ejendomme I A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Havn Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Trekantområdet, den 25. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Fredericia Havn Ejendomme I A/S Vendersgade 74 7000 Fredericia Telefon: 79215000 Email: post@adp-as.dk Hjemmeside: www.adp-as.dk CVR-nr: 28 86 19 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 29. juni 2005 Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredericia |
| Bestyrelse | Morten Højrup Dethlefsen, formand Michael Overgaard Andersen, næstformand Rune Dalgaard Rasmussen |
| Direktion | Rune Dalgaard Rasmussen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------|---------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | | 8.259 | 9.413 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 450 | 100 |
| Andre eksterne omkostninger | | -5.902 | -6.720 |
| Bruttofortjeneste | | 2.807 | 2.793 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -1.868 | -3.789 |
| Resultat før finansielle poster | | 939 | -996 |
| Finansielle indtægter | | 77 | 1 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.733 | -1.567 |
| Resultat før skat | | -717 | -2.562 |
| Skat af årets resultat | 4 | 1.043 | 1.436 |
| Årets resultat | | 326 | -1.126 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 326 | -1.126 |
| | 326 | -1.126 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|---------------|---------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Grunde og bygninger | 6 | 24.443 | 24.835 |
| Investeringsjendomme | 5 | 13.053 | 12.603 |
| Tekniske anlæg, maskiner og inventar | 6 | 796 | 1.022 |
| Bassiner, sejløb, moler, bolværker, veje og spor | 6 | 24.364 | 25.353 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 6 | 435 | 308 |
| Materielle anlægsaktiver | | 63.091 | 64.121 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 63.091 | 64.121 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9 | 23 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.204 | 433 |
| Andre tilgodehavender | | 205 | 348 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 352 | 1.164 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3 | 0 |
| Tilgodehavender | | 1.773 | 1.968 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 19 | 49 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 1.792 | 2.017 |
| | | | |
| Aktiver | | 64.883 | 66.138 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|---------------|---------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | | 500 | 500 |
| Overkurs ved emission | | 16.903 | 16.903 |
| Overført resultat | | 159 | -167 |
| Egenkapital | | 17.562 | 17.236 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 791 | 1.482 |
| Hensatte forpligtelser | | 791 | 1.482 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.906 | 14.304 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 21.299 | 24.863 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 35.205 | 39.167 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 389 | 325 |
| Kreditinstitutter | | 4.915 | 3.941 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 121 | 138 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7 | 5.686 | 3.646 |
| Deposita | | 154 | 180 |
| Anden gæld | | 58 | 23 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.325 | 8.253 |
| Gældsforpligtelser | | 46.530 | 47.420 |
| Passiver | | 64.883 | 66.138 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|---------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 500 | 16.903 | -167 | 17.236 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 326 | 326 |
| Egenkapital 31. december | 500 | 16.903 | 159 | 17.562 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af arealer og bygninger, som ikke har direkte relation til havneaktiviteter, samt drift af Fredericia Lystbådehavn.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0 | 0 |

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af moderselskabet Associated Danish Ports A/S, der modtager årligt management fee.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

| 2024 | 2023 |
|--------------|--------------|
| TDKK | TDKK |
| 1.020 | 881 |
| 713 | 686 |
| 1.733 | 1.567 |

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

| 2024 | 2023 |
|---------------|---------------|
| TDKK | TDKK |
| -352 | -1.164 |
| 198 | 605 |
| -889 | -877 |
| -1.043 | -1.436 |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 12.431 |
| Kostpris 31. december | 12.431 |
| Værdireguleringer 1. januar | 172 |
| Årets værdireguleringer | 450 |
| Værdireguleringer 31. december | 622 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 13.053 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens portefølje af investeringsejendomme består af ejendomme til butikformål beliggende i tilknytning til Fredericia Havn.

Værdiansættelsen er foretaget under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og lave vedligeholdelsesomkostninger.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 7,75 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området.

Tomgang er indarbejdet i afkastkrav.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 |
|---|--------|
| | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 13.053 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 450 |
| Afkastkrav, butikformål | 7,75 % |
| Kvadratmeter, bygning, butikformål | 1.359 |
| Driftsudgifter pr. kvm, butikformål | DKK 84 |
| Vedligeholdelsesudgifter pr. kvm, butikformål | DKK 25 |

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Tekniske anlæg, maskiner og inventar | Bassiner, sejlløb, moler, bolværker, veje og spor | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|---------------------|--------------------------------------|---|--|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 34.683 | 2.657 | 37.844 | 308 |
| Tilgang i årets løb | 262 | 0 | 0 | 127 |
| Kostpris 31. december | 34.945 | 2.657 | 37.844 | 435 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 9.848 | 1.635 | 12.491 | 0 |
| Årets afskrivninger | 654 | 226 | 989 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 10.502 | 1.861 | 13.480 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 24.443 | 796 | 24.364 | 435 |
| | | | 2024 | 2023 |
| | | | TDKK | TDKK |

7. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Efter 5 år | 12.233 | 12.868 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.673 | 1.436 |
| Langfristet del | 13.906 | 14.304 |
| Inden for 1 år | 389 | 325 |
| | 14.295 | 14.629 |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 17.500 | 18.075 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.799 | 6.788 |
| Langfristet del | 21.299 | 24.863 |
| Inden for 1 år | 4.271 | 3.602 |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 1.415 | 44 |
| | 26.985 | 28.509 |

| | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------|
| | TDKK | TDKK |
| 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 24.443 | 24.835 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn | Hjemsted |
|-----------------------------|------------|
| Associated Danish Ports A/S | Fredericia |

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74
7000 Fredericia

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredericia Havn Ejendomme I A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og udlejningsejendomme, samt administration, herunder management fee fra moderselskab mv.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Der anvendes ekstern vurderingsmand til støtte for værdiansættelserne.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|--|------------|
| Produktionsbygninger | 10 - 50 år |
| Øvrige bygninger | 10 - 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 18 år |
| Bassiner, sejløb, moler, bolværker, veje og spor | 10 - 80 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.