

Juelsminde Vand
Tofteskovvej 12
7130 Juelsminde



Lyseng Allé 1
8270 Højbjerg

3. februar 2014

J. nr. 12935528
Sagid. 155515898
Indkomstår 2010

Direkte nr. 7238 3493
Niels.Jorgen.Nielsen@Skat.dk

Forslag til ændring af skatteansættelsen

SKAT har til hensigt at ændre Juelsminde Vands skatteansættelse for indkomståret 2010, jf. Skatteforvaltningslovens § 1.

Talmæssig opgørelse, indkomståret 2010:

Selvangivet skattepligtig indkomst	0 kr.
<u>Skattemæssige afskrivninger på infrastrukturenlæg</u>	
Tilbageførsel af selvangivne afskrivninger på infrastrukturenlæg:	526.654 kr.
Godkendt afskrivning på infrastrukturenlæg: (samme afskrivningsprocent, ændret grundlag)	-46.023 kr.
<u>Skattemæssige afskrivninger på bygninger</u>	
Tilbageførsel af selvangivne afskrivninger på bygninger:	60.307 kr.
Godkendt afskrivning på bygninger:	0 kr.

Forslag til ny skattepligtig indkomst

540.938 kr.

Infrastruktur anlæg:

Selvangivet skattemæssig saldo pr. 1. januar 2010	51.195.348 kr.
Skønsmæssig nedsættelse af indgangsværdi	47.211.412 kr.
Forslag til skattemæssig saldo pr. 1. januar 2010	3.983.936 kr.
Tilgang 2010	536.807 kr.
Afgang 2010	0 kr.
Afskrivningsgrundlag	4.520.743 kr.
Afskrivning 1,02 % af 4.520.743 kr.	46.023 kr.
Forslag til skattemæssig saldo 31. december 2010	4.474.720 kr.

Bygninger:

Selvangivet skattemæssig saldo pr. 1. januar 2010	1.507.686 kr.
Skønsmæssig nedsættelse af indgangsværdi	1.507.686 kr.
Forslag til afskrivningsgrundlag pr. 1. januar 2010	0 kr.
Tilgang 2010	0 kr.
Afskrivningsgrundlag	0 kr.
Afskrivning	0 kr.
Forslag til skattemæssig saldo 31. december 2010	0 kr.

Sagsfremstilling

Beskrivelse af foreningen

Af bilag til selvangivelsen for Juelsminde Grundejerforening (herefter Foreningen) fremgår bl.a. følgende aktivitet:

"Bilag til selvangivelsen indeholder opgørelse af foreningens skattepligtige indkomst for 2010 vedrørende vandforsyning, idet Juelsminde Grundejerforening fra 1. januar 2010 er skattepligtig af denne aktivitet ifølge lovgivningen"

Foreningen har været skattefri indtil 1. januar 2010 i henhold til selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4. Pr. 1. januar 2010 indtræder Foreningen i skattepligt i henhold til selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2h.

Foreningens repræsentant har indsendt det ønskede materiale ved e-mail af 13. august 2013 således:

"Til besvarelse af Skats materialeindkaldelse af 11. juni 2013 følger vedhæftet:

- *Excel-fil med oversigt over foreningens økonomiske udvikling, og sammenhængen heri, gennem 13 år til og med 2008.*
Filen er autentisk og udarbejdet før Vandsektorlovens ikrafttræden. Denne fil samt "Regnskab for 2009" og "Indberetning til prisloft" tilsigter at besvare punkt 1. a i materialeindkaldelsen.
- *Det er foreningens opfattelse, at der skal være overensstemmelse imellem den skattemæssige værdiansættelse af foreningens afskrivningsgrundlag og den værdiansættelse, som foreningen foreskrives til iht. Vandsektorloven som udgangspunkt for regulering af priser og den økonomiske ramme. Derfor vedhæftes den regulatoriske åbningsbalance til besvarelse af materialeindkaldelsens punkt 1. b.*
- *Årsregnskab for 2011 og Bilag til selvangivelsen for 2011.*

Foreningen ønsker at fastholde de selvangivne afskrivningsgrundlag baseret på vor konkrete opgørelse af tilnærmede nedskrevne genanskaffelsespriser i henhold til Naturstyrelsen Pris- og levetidskatalog. Det er bestyrelsens vurdering, at den af Skat påbegyndte generelle praksis ikke kan opretholdes, idet vi forventer den underkendt af retssystemerne. Eller i sidste instans omgjort som resultat af Folketingets igangværende evaluering af Vandsektorloven m.v.

1.2. Begrundelse for forslag til ændringen

Grundlag for fastsættelse af de skattemæssige indgangsværdier

Foreningen er stiftet 3. juli 1967 og var indtil 1. januar 2010 midlertidigt fritaget for skattepligt.

Pr. 1. januar 2010 er foreningen overgået til skattepligt i henhold til selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2h

Når foreningen, som selvstændig skattemæssig og juridisk person, overgår fra skattefrihed til skattepligt finder bestemmelsen i selskabsskattelovens § 5 D anvendelse. Denne bestemmelse regulerer, hvorledes et selskabs aktiver skal værdiansættes skattemæssigt ved overgangen fra skattefri aktivitet til skattepligtig aktivitet.

Langt den overvejende del af foreningens aktiver ved overgangen til skattepligt består af materielle anlægsaktiver:

- Foreningens særlige aktiver infrastrukturanlæg skal i henhold til selskabsskattelovens § 5 D, stk. 2 medtages i saldoværdien efter afskrivningslovens regler til handelsværdien.

Foreningen har opgjort værdien af vandvirksomhedens særlige anlægsaktiver således:

Infrastrukturanlæg:
Afskrivningsgrundlag, skattemæssig indgangsværdi 1. januar 2010: 51.195.348 kr.

Opgørelsen af den skattemæssige indgangsværdi, i henhold til foreningens opgørelse af skattepligtig indkomst for 2010, er sket med udgangspunkt i den myndighedsgodkendte regulatoriske åbningsbalance (POLKA-værdier). POLKA-værdien er gennemsnittet af den samlede nedskrevne anskaffelsessværdi og den samlede nedskrevne genanskaffelsessværdi. POLKA-værdien er et udtryk for den samlede reguleringsmæssige værdi af et selskabs anlægsaktiver.

SKAT har foretaget en vurdering af foreningens fastsættelse af de skattemæssige indgangsværdier for infrastrukturanlæg og faste anlæg.

SKATs begrundelse

Ved SKATs skattemæssige vurdering henses til, at selskabsskattelovens § 5 D blev indført fra og med indkomståret 2001, hvormed vandselskaber, som efter denne dato overgår fra skattefrihed til skattepligtig aktivitet, omfattes af bestemmelsen.

Vandselskaber har ikke samme rettigheder, som el-selskaberne havde ved deres indtræden i skattepligt, jf. § 35 O i selskabsskatteloven. El-selskaberne fik et særskilt lovmæssigt grundlag for at ansætte materielle anlægsaktiver til nedskrevne genanskaffelsespriser.

Udgangspunktet er, at vand- og spildevandsselskaber ikke kan anvende nedskrevne genanskaffelsessværdier ved opgørelse af de skattemæssige indgangsværdier. Dette er bekræftet med vedtagelsen af henholdsvis Vandsektorloven ved lov nr. 469 af 12. juni 2009, som omhandler vandsektorens opbygning og økonomiske forhold, samt med den vedtagne samlelov lov nr. 460 af 12. juni 2009 (konsekvensloven).

Konsekvensloven indebar bl.a. ændringer af selskabsskatteloven, hvorved der blev indført generel skattepligt for vandforsyninger, der direkte eller indirekte ejes af kommuner.

Vedrørende værdiansættelsen af vandforsyninger fremgår det af de specielle bemærkninger til ændringerne af bestemmelserne i selskabsskatteloven bl.a. (FT 2008-09, Tillæg A, side 4704):

”For de vandforsyninger, der hidtil har været skattefri, men som bliver omfattet af den foreslåede regel i selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2 h om skattepligt, skal der for de aktiver, som er i behold ved overgangen til skattepligt, ske en opgørelse til handelsværdi, jf. selskabsskattelovens § 5 D. Den fastsatte handelsværdi vil danne grundlag for en eventuel afskrivningsadgang og en eventuel avanceopgørelse.”

Skatteministeriet har besvaret en henvendelse til miljø- og planlægningsudvalget fra branchesorganisationen DANVA vedrørende indgangsværdierne ved overgang til skattepligt. Organisationen ønskede besvaret, om vand- og spildevandforsyningerne kunne anvende nedskrevne genanskaffelsessværdier som indgangsværdier. Skatteministeriet oplyste, at nedskrevne genanskaffelsessværdier alene kunne anvendes som indgangsværdier, hvis det enkelte selskab kunne dokumentere, at denne værdi svarede til aktivernes handelsværdi.

I forbindelse med behandlingen af samlelovsforslaget blev høringsssvarene til et tidligere lovudkast fremlagt af miljøministeren (bilag 1 til lovforslag L 150 fremsat den 26. februar 2009). Her er medtaget et hørings svar fra Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR), hvoraf det fremgår, at FSR opfordrede til, at der blev indsat en særlig bestemmelse for vandsektoren i lighed med bestemmelsen for el-selskaberne i selskabsskattelovens § 35 O, jf. side 5-6 i FSRs hørings svar (side 295-296 i høringsssvarene).

Dette høringssvar fra FSR medførte imidlertid ikke, at der blev indsat en særlig overgangsbestemmelse for vandsektoren.

Det er SKATs opfattelse, at motiverne til ændringen af selskabsskatteloven, i forbindelse med vedtagelsen af vandsektorloven, klart viser, at nedskrevne genanskaffelsesværdier ikke svarer til handelsværdier for så vidt angår vand- og spildevandforsyningsaktiver, medmindre det enkelte vand- og spildevandsselskab kan løfte bevisbyrden for, at handelsværdien for aktiverne svarer til de nedskrevne genanskaffelsesværdier.

SKAT finder, at lovmotiverne i forbindelse med vandsektorloven tydeligt illustrerer, at der på tidspunktet for lovens tilblivelse ikke forelå nogen praksis om, at der ved værdiansættelse inden for vand- og spildevandssektoren kunne anvendes nedskrevne genanskaffelsespriser.

SKAT finder ikke, at foreningen kan anvende de såkaldte POLKA-værdier ved fastsættelsen af de skattemæssige indgangsværdier. SKAT henholder sig i denne forbindelse til et afgivet bindende svar fra Skatterådet, offentliggjort som SKM.2011.220.SR

I det refererede afgivne bindende svar tog Skatterådet stilling til, hvorvidt en skattemæssig åbningsbalance for et vandforsyningselskab kunne godkendes. Vandværket havde i sagen oplyst, at der forelå en af Konkurrencestyrelsen godkendt regulatorisk åbningsbalance (POLKA-værdien). Værdiansættelsen af selskabets anlægsaktiver var i overensstemmelse med prisloftsbekendtgørelsen opgjort til gennemsnittet af aktivets nedskrevne genanskaffelsesværdi og aktivets nedskrevne anskaffelsesværdi.

Skatteministeriet indstillede, at den selvangivne opgørelse ikke blev godkendt. Ministeriet fandt, at værdiansættelsen af aktiverne måtte baseres på den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, som aktiverne forventes at kunne generere. Den af selskabet opgjorte værdi modsvarede ikke en opgørelse ud fra en indkomstbaseret metode, hvorfor Skatteministeriet indstillede, at svaret var benægtende. Skatterådet tiltrådte Skatteministeriets indstilling og begrundelse.

SKAT finder således, jf. ovenstående, samlet set ikke, at foreningen ved overgangen til skattepligt kan ansætte værdien af dets infrastruktur anlæg til POLKA-værdier, da disse værdier ikke svarer til handelsværdien jf. selskabsskattelovens § 5 D.

Når den selvangivne indgangsværdi af foreningens vandforsynings anlæg (infrastruktur anlæg) ikke svarer til handelsværdien, er SKAT henvist til at udøve et skøn over disse aktivers handelsværdi på tidspunktet for skattepligtens indtræden.

SKATs udgangspunkt for skønsudøvelsen

Foreningens infrastruktur anlæg skal ansættes til handelsværdien. Ved værdiansættelsen skal tages hensyn til de særlige forhold, som gælder for foreningen, herunder at foreningens aktivitet er underlagt en intensiv regulering, blandt andet en prisreguleringsmekanisme og hvile-i-sig-selv-princippet.

En uafhængig køber ville, ved overvejelse om erhvervelse af en vandforsyningsvirksomhed, sammenholde det mulige afkast af en sådan investering med den afkastningsgrad, som køberen kunne opnå ved en risikofri investering i eksempelvis danske statsobligationer.

Det ligger videre fast, at der ikke er et almindeligt marked for omsætning med den slags anlægsaktiver foreningen har. Aktiverne er grundet den specielle aktivitet uanvendelige til andre formål. Eksempelvis kan nedgravede brugte vandledninger i sagens natur ikke anvendes til andre formål. Derfor er der ikke et sammenligneligt marked, hvorfor den fri markedspris-metode (CUP) ikke kan anvendes.

SKAT finder på grundlag af ovenstående, at det naturlige udgangspunkt for en fastsættelse af aktivernes handelsværdi, skal tages i en indkomstbaseret metode. Dette er én sædvanligt anvendt værdiansættelsesmetode, når handelsværdien af en virksomhed skal fastsættes mellem uafhængige parter.

Den indkomstbaserede metode er en meget udbredt og anerkendt værdiansættelsesmetode, jf. eksempelvis beskrivelsen heraf i FSR's notat om værdiansættelse af virksomheder og virksomhedsandele af december 2002. I notatet beskrives en række grundlæggende værdiansættelsesprincipper (side 10). Det fremgår bl.a. heraf:

"C Værdiansættelse er fremtidsorienteret.

Værdiansættelse af en virksomhed eller af en virksomhedsandel vil altid - ... - primært være baseret på forventninger til fremtiden. Værdiansættelsen bør være baseret på forventet fremtidig indtjening, fremtidige betalingsstrømme (cash flow) og på virksomhedens fremtidige struktur med hensyn til aktiver og finansiering. ..."

En indkomstbaseret metode er den mest anvendelige metode ved værdiansættelse af foreningens aktiver i den konkrete situation da:

- De regulatorisk begrænsede pengestrømme, der vil kunne realiseres fra foreningens aktiver, kan opgøres med relativ stor sikkerhed henset til de foreliggende prisreguleringsmekanismer.
- Sædvanlige markedsrisici, som tabte markedsandele m.v., der vil kunne påvirke de fremtidige pengestrømme, er begrænsede,
- Pengestrømme fra udøvelsen af aktiviteterne kan med stor sandsynlighed forventes i en længere årrække.

I overensstemmelse med FSR's notat har SKAT i vejledning af 21. august 2009 om Transfer Pricing; kontrollerede transaktioner; værdiansættelse beskrevet den indkomstbaserede model (DCF modellen), som den mest anvendte model ved værdiansættelser foretaget af de professionelle værdiansættelsesrådgivere mv. (vejledningens afsnit 1.3. & 1.4.)

SKAT har, efter vandreformens ikrafttræden, udarbejdet en særlig vejledning om vandværkernes værdiansættelse af de skattemæssige indgangsværdier i forbindelse med skattepligtens indtræden. (Serie nr. - E nr. 227).

Af vejledningen fremgår det blandt andet, at der ved værdiansættelsen af vand- og spildevandsforsyningselskaber skal tages højde for de særlige forhold, der gør sig gældende for branchen. I den forbindelse fremhæves følgende særlige økonomiske sammenhænge, som gør sig gældende for sektoren (vejledningens afsnit 2):

- *Store anlægsinvesteringer for at opnå et lille relativt overskud*
- *Svært at føre overskud væk*
- *Monopolstilling inden for et geografisk område*

- *Stor offentlig interesse i forsyningsssikkerhed med derefter følgende lovgivning*
- *Regelbunden sammenhæng mellem anlægsudgifter og driftsindtægter, se Bekendtgørelse om prisloftsregulering m.v. af vandsektoren (Bekendtgørelse nr. 143 af 9. februar 2010 om prisloftsregulering m.v. af vandsektoren)."*

Bl.a. med henvisning til de økonomiske sammenhænge anbefaler SKAT i vejledningen, at der gennemføres en indkomstbaseret værdiansættelse af virksomheden. Den beregnede værdi allokeres efterfølgende til vandvirksomhedens konkrete skattemæssige aktiver (infrastruktur anlæg, faste anlæg og driftsmidler), jf. selskabsskattelovens § 5 D, stk. 2.

Principperne i den særlige vejledning er i øvrigt anerkendt for anvendelige af Skatterådet i henhold til det tidligere refererede bindende svar (SKM.2011.220.SR). Skatteministeriet indstillede til Skatterådet, at den selvangivne opgørelse (POLKA-værdien) ikke blev godkendt.

Ministeriet fandt, at værdiansættelsen af aktiverne måtte baseres på den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, som aktiverne forventes at kunne generere.

Den af selskabet opgjorte værdi modsvarede ikke en opgørelse ud fra en indkomstbaseret metode, hvorfor Skatteministeriet indstillede, at svaret var benægtende. Skatterådet tiltrådte Skatteministeriets indstilling og begrundelse.

SKATs skønmæssige ansættelse af de skattemæssige indgangsværdier

SKAT har foretaget en skønmæssig ansættelse af foreningens skattemæssige indgangsværdier for dels infrastruktur anlæg ud fra en indkomstbaseret metode.

Den samlede skønnede indgangsværdi for infrastruktur anlæg er således 3.983.936 kr.

Nærmere specifikation af den af SKAT foretagne skønmæssige ansættelse af de skattemæssige indgangsværdier fremgår af bilag 1, hvortil der henvises.

1.3. Henvisning til love og regler

Afskrivningslovens § 5 C (Lovbekendtgørelse nr. 1191 af 11/10 – 2007)

Selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1. (Lovbekendtgørelse nr. 1001 af 26/10-2009)

Selskabsskattelovens § 5 D, stk. 2. (Lovbekendtgørelse nr. 1001 af 26/10-2009)

Selskabsskattelovens § 35 O. (Lovbekendtgørelse nr. 1001 af 26/10-2009)

Bindende svar fra Skatterådet, SKM 2011.220. SR. Offentliggjort den 28/3 2011.

Juridisk vejledning: Transfer Pricing; kontrollerede transaktioner; værdiansættelse. Offentliggjort på SKAT.dk den 21/8 2009

Vejledning: Vandværkernes værdiansættelse, offentliggjort på SKAT.dk 10/6 2011 (E.nr. 227)

1.4. SKAT's foreløbige afgørelse

Det er SKATs opfattelse, at foreningens selvangivne skattemæssige afskrivningsgrundlag for infrastruktur anlæg ikke er opgjort til handelsværdier ved skattepligtens indtræden pr. 1. januar 2010, og dermed ikke i overensstemmelse med det lovmæssige grundlag i selskabsskatteovens § 5 D, stk. 2. Selvangivne afskrivninger på 526.654 kr. for infrastruktur anlæg er derfor tilbageført.

SKAT har, som følge heraf, selvstændigt foretaget en skønsudøvelse for fastlæggelse af handelsværdierne af foreningens infrastruktur anlæg. Den samlede skønnede indgangsværdi for infrastruktur anlæg er således 3.983.936 kr.

Der er, jævnfør afskrivningslovens § 5 C, stk. 4 beregnet afskrivninger med i alt 46.023 kr. på infrastruktur anlæg.

2. Fastsættelse af skattemæssige indgangsværdier for bygninger

2.1. Faktiske forhold

Følgende fremgår af foreningens skattemæssige opgørelser for indkomståret 2010:

Bygninger

Skattemæssig indgangsværdi pr. 1/1 2010 (POLKA Værdi): 1.507.686 kr.
Skattemæssig afskrivning på bygninger foretaget med 60.307 kr. i indkomståret 2010.

Ifølge de indberettede oplysninger for foreningen ejer vandværket ejendommen Søgade 16, 7130 Juelsminde. Ifølge vurderingsoplysningerne pr. 31/12-2009 er ejendommen vurderet således:

Ejendomsværdi: 0 kr.
Heraf grundværdi: 0 kr.
Bygningsværdi: 0 kr.

2.2. Begrundelse for forslag til ændring

Bygninger, der er afskrivningsberettigede efter afskrivningsloven, og som er anskaffet eller fuldført før overgangen til skattepligt, afskrives på grundlag af den seneste offentlige ejendomsvurdering forud for det indkomstår, der er grundlag for den første skatteansættelse, jf. SEL § 5D, stk. 3.

Da den offentlige vurdering pr. 31. december 2009 er på 0 kr. vil dette være indgangs- værdien. Dette beløb skal reduceres med den vurderede grundværdi, som ikke er afskrivningsberettiget.

Ejendomsværdi, jf. seneste offentlige vurdering 0 kr.

Heraf grundværdi 0kr.

Forslag til nyt afskrivningsgrundlag 0kr.

Selvangivet afskrivningsgrundlag	1.507.686 kr.
- Nedsættelse af afskrivningsgrundlag	- 1.507.686 kr.
Forslag til nyt afskrivningsgrundlag	0 kr.

For foreningens vurderede ejendomsværdi og vurderede grundværdi henvises til vedlagte udskrift af vandværkets R75S-oplysninger.

2.3 Henvisning til love og regler

Afskrivningslovens § 17 (Lovbekendtgørelse nr. 1191 af 11/10 – 2007)

Selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1. (Lovbekendtgørelse nr. 1001 af 26/10-2009)

Selskabsskattelovens § 5 D, stk. 3. (Lovbekendtgørelse nr. 1001 af 26/10-2009)

2.4. Foreløbig afgørelse

Det er SKAT's opfattelse, at foreningens selvangivne skattemæssige afskrivningsgrundlag for ejendomme ikke er opgjort i overensstemmelse med selskabsskatteloven § 5 D, stk. 3.

Selvangivne afskrivninger på 60.307 kr. er derfor tilbageført.

Afskrivningsgrundlaget for ejendomme sættes til den seneste offentlige ejendomsvurdering forud for første indkomstår i skattepligten dvs. vurderingen 31. december 2009. Det skattemæssige afskrivningsgrundlag for ejendomme nedsættes derfor til 0 kr.

Høring

Kan forslaget godkendes, behøver foreningen ikke at foretage sig yderligere.

Kan forslaget ikke godkendes, skal foreningens bemærkninger hertil være modtaget af SKAT senest den 3. marts 2014 enten skriftligt eller mundtligt.

Foreningen har ret til et møde, inden der træffes afgørelse i sagen. Ønsker foreningen et møde, bedes dette meddelt hertil inden for ovennævnte frist.

Hører SKAT ikke fra foreningen inden fristen, vil foreningen modtage en afgørelse i overensstemmelse med dette forslag.

Foreningen kan have mulighed for at udligne indkomståndringen med efterfølgende af- og/eller nedskrivninger efter Skatterådets bekendtgørelse nr. 1287 af 13. december 2005.

Love og regler

SKAT har stillet forslag om ændring af skatteansættelsen med hjemmel i skatteforvaltningslovens § 1.

Dette brev er sendt på grundlag af skatteforvaltningslovens § 19 og § 20.

De love, regler og afgørelser, der er henvist til, kan ses på www.skat.dk → *Jura, tal og statistik* → *Gældende love og/eller* → *Afgørelser*.

Med venlig hilsen

Lars Andersen
Kontorchef

Niels Jørgen Birkegaard Nielsen

Kopi er sendt til:

Peter Winn Regnskab- og rådgivning ApS, Att: Peter Winn, Birkevangan 20, 7130 Juelsminde

Bilag 1 SKATs skønmæssige ansættelse

SKAT har den opfattelse, at den bedste måde at fastlægge handelsværdien for foreningens materielle anlægsaktiver på er at tage udgangspunkt i en indkomstbaseret værdiansættelsesmetode, idet der herved henses til den specifikke lovmæssige regulering af indkomsten, som gælder for foreningen.

Til brug for værdiansættelsen har foreningen indsendt en kort redegørelse for valg af princip ved opgørelsen af de skattemæssige indgangsværdier, samt åbningsbalance i henhold til vandsektorloven og økonomisk oversigt frem til 2008.

På denne baggrund har SKAT skønnet handelsværdien af infrastrukturanlæg ved skattepligtens indtræden 1. januar 2010. Til brug for den skønmæssige udøvelse har SKAT anvendt nedenstående metode. Ved metoden er der særlig henset til, at indkomsten langsomt vil blive udfaset (henfalder), da der ikke indregnes nye investeringer:

1. Opgørelse af et års repræsentativ pengestrøm ved skattepligtens begyndelse. Denne pengestrøm henføres udelukkende til infrastrukturanlæg.
2. Fastlæggelse af hvordan pengestrømmene vil henfalde i takt med aktivernes regnskabsmæssige afskrivning (henfaldsperioden).
3. Fastlæggelse af diskonteringsfaktor (WACC) til tilbagediskontering af de opgjorte fremtidige pengestrømme.
4. Beregning af den amortiserede skattefordel (TAB, Tax Amortification Benefit).
5. Beregning af handelsværdien på baggrund af ovennævnte værdier i punkt 1-4.

Ad 1: Pengestrøm

Ved fastlæggelsen af en handelspris på et givent tidspunkt tages der normalt udgangspunkt i de oplysninger, som var tilgængelige på tidspunktet for transaktionens gennemførelse.

Da der ikke er indsendt anvendelige budgetter, er SKAT henvist til at benytte foreningens årsrapporter. Af årsrapporterne fremgår resultat før afskrivninger, og dette resultat anses af SKAT for at være det bedste skøn over en repræsentativ pengestrøm. Til opgørelsen af repræsentativ pengestrøm er anvendt årene for 2010-2012.

Opgørelse af pengestrøm 2010-2012, jf. årsrapporterne

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Resultat før afskrivninger	1.064.534	1.141.547	1.139.432

Den gennemsnitlige pengestrøm for årene 2010-2012 er dermed 1.115.171 kr., svarende til $(1.064.534 + 1.141.547 + 1.139.432) / 3$.

SKAT er ikke i stand til at vurdere i hvilket omfang den budgetterede lønsomhed/omsætning reelt ligger inden for hvile-i-sig-selv-princippet. Konkurrencestyrelsen opgør i *Afgørelse om prisloft for 2011* af 22. oktober 2010, at der er en samlet overdækning til indregning i prislofterne på 5.187.511 kr., hvilket styrelsen regulerer i priserne over en 10-årig periode. På denne baggrund anser SKAT en tiendedel af overdækningen, 518.751 kr., for at være et forsigtigt skøn over den årlige del af omsætningen, som i årsrapporterne for 2010-2012 ikke er inden for hvile-i-sig-selv-princippet.

Med henblik på at estimere et cash flow/pengestrøm fra driften, jf. TP Værdiansættelsesvejledningen, afsnit 4.1, tages udgangspunkt i det gennemsnitlige resultat før afskrivninger for 2010-2012 på 1.115.171 kr. Da foreningen overgår til skattepligt 1. januar 2010 kan den opgjorte pengestrøm med rimelighed anses at hidrøre fra foreningens kapacitet på tidspunktet for indgangen i skattepligt.

Den samlede repræsentative pengestrøm, som en køber maksimalt måtte kunne henføre til de eksisterende driftsmidler ved skattepligtens indtræden, skønnes herefter at svare til den estimerede pengestrøm på 1.115.171 kr. fratrukket den skønnede årlige overdækning på 518.751 kr., svarende til i alt 596.420 kr.

SKAT henfører denne tilnærmede pengestrøm udelukkende til de vanskeligt værdiansatte aktiver (infrastruktur anlæg). Dette overestimerer i princippet den beregnede handelsværdi af disse aktiver. SKAT skønner, at dette er acceptabelt ud fra en konkret helhedsvurdering.

Ad 2: Henfaldsperioden

Ifølge årsrapporten fra 2010 afskrives vandledninger lineært over den forventede brugstid, som vurderes at være mellem 20 og 25 år. Gennemsnittet af de forventede levetider skønnes på denne baggrund at være 22,5 år, hvilket benyttes som henfaldsperiode for den repræsentative pengestrøm.

Ad 3: Diskonteringsfaktor

Diskonteringsfaktoren er fastsat som en WACC, Weighted Average Cost of Capital, jf. TP Værdiansættelsesvejledningens afsnit 4.1.2, idet en uafhængig køber principielt vil forvente et afkast af sin investering. For nærmere forklaring på fastlæggelse af WACC henvises der til TP Værdiansættelsesvejledningen.

WACC udregnes som følgende:

Gældsandel * Risikofri rente * (1 - Skattesats) + Egenkapitalandel * (Risikofri rente + Beta * Risikopræmien)

Der er ved beregningerne taget udgangspunkt i følgende parametre:

Skattesats: 25 %, som var skattesatsen i 2010.

Satsen anvendes i budgettet ved opgørelsen af netto cash flow'et og i beregningen af diskonteringsfaktoren, jf. TP Værdiansættelsesvejledningen, afsnit 4.1.2.7, samt nedenfor.

En formindskelse af skattesatsen vil medføre en forøgelse af værdierne i den skattemæssige åbningsbalance.

Risikofri rente: 3,618 %, hvilket er renten på en statsobligation (stående lån), løbetid 10 år på datoen for værdiansættelsen, jf. TP Værdiansættelsesvejledningen, afsnit 4.1.2.2.

En formindskelse af den risikofrie rente vil medføre en forøgelse af værdierne i den skattemæssige åbningsbalance.

Risikopræmie: 4,5 %.

Risikopræmien er en aktieinvestors forventede merafkast i forhold til en investering i statsobligationer. Præmien er målt på mange måder og bevæger sig efter SKATs opfattelse mellem 4 og 5 % i Danmark. I forhold til foreningen findes ikke grundlag for at fravige SKATs normale anbefaling, jf. TP Værdiansættelsesvejledningen, afsnit 4.1.2.3.

En formindskelse af risikopræmien vil medføre en forøgelse af værdierne i den skattemæssige åbningsbalance.

Betaværdi: 0,5

Betaværdien er et mål for den systematiske risiko, jf. TP Værdiansættelsesvejledningen, afsnit 4.1.2.4. En betaværdi på 0 udtrykker en risikofri investering. En betaværdi under 1 udtrykker en risiko mindre end en veldiversificeret portefølje og omvendt for en betaværdi over 1.

FSRs ”Fagligt notat om den statsautoriserede revisors arbejde i forbindelse med værdiansættelse af virksomheder og virksomhedsandele” af december 2002 (FSRs faglige notat) angiver, under ”Common sense metoden” i afsnit 8.2.2.7, at ved en lav driftsmæssig risiko og en lav finansiel risiko, findes beta i et interval mellem 0,4 og 0,6.

SKAT skønner, at betaværdien for en vandvirksomhed i almindelighed kan ansættes til 0,5. Som det fremgår af FSRs faglige notat, er dette en meget lav værdi, som dog findes forsvarlig under hensyntagen til vandselskabernes forhold.

En formindskelse af betaværdien vil medføre en forøgelse af værdierne i den skattemæssige åbningsbalance.

Gældsandel: 0 %

I primobalancen for 2010 udgør den langfristede gæld 0 % af den samlede aktivmasse primo.

SKAT skønner, at gældsandelen kan ansættes i overensstemmelse hertil.

En forøgelse af gældsandelen vil medføre en forøgelse af værdierne i den skattemæssige åbningsbalance.

Samlet set beregnes diskonteringsfaktoren (WACC'en) til 5,868 %, der afrundes til 5,9 %.

Ad 4: Skattefordel (TAB)

TAB er en summarisk tilbagediskonteret værdi af skattebesparelse ved skattemæssig afskrivning på de værdiansatte driftsmidler. Beløbet beregnes iterativt ud fra formelen:

Værdi * afskrivningssats * skattesats / (afskrivningssats + diskonteringsfaktor).

Ved den anvendte iterative tilgang indregnes 'skattefordel af skattefordel' indtil yderligere beløb er uvæsentlige.

Som afskrivningssats benyttes den afskrivningssatsen for infrastrukturanlæg på 7 %.

Ad 5: Handelsværdi

De fundne parametre er anvendt i en samlet beregning af værdien for infrastrukturanlæg, som i uddrag kan vises således (kolonnerne for årene 4-21 er undertrykt):

År	1	2	3	22	23
Pengestrøm eksisterende driftsmidler	596.420	569.912	543.405	39.761	13.254
Skat heraf	<u>-149.105</u>	<u>-142.478</u>	<u>-135.851</u>	<u>-9.940</u>	<u>-3.313</u>
Netto pengestrøm	447.315	427.434	407.554	29.821	9.940
Diskonteringsfaktor	0,944	0,892	0,842	0,283	0,268
Diskonteret	<u>422.394</u>	<u>381.134</u>	<u>343.160</u>	<u>8.449</u>	<u>2.659</u>
Opsummeret NPV	3.443.479				
Tab 1	467.139				
Tab 2	63.372				
Tab 3	8.597				
Tab 4	1.166				
Tab 5	158				
Tab 6	21				
Tab 7	3				
Tab 8	<u>0</u>				
Beregnet værdi	<u>3.983.936</u>				

Den samlede skønnede indgangsværdi for infrastrukturanlæg er således 3.983.936 kr.

R75S

CVR- / SE-nummer: 12935528

Indkomstar: 2009

Navn

Juelsminde VandTofteskovvej 12
7130 Juelsminde**Ejendomsoplysninger**

29/6-09

Vejledning

Ejendomsadresse	Ejendomsnr.	Matr.nr.	Ejerlejlighedsnr.	Antal lejligheder	R.dato
SØGADE 16	766-0010052	0087 FV KLAKRING			29/6-09
Benyttelse		Vurderet areal	Ejerandel	Andel af	
Vurdering til 0		2.703 m ²	100%	ejendomsværdi	

Ejendomsadresse	Ejendomsnr.	Matr.nr.	Ejerlejlighedsnr.	Antal lejligheder	R.dato
VEJLEVEJ 14 A (7130)	766-0013830	0007 P KLAKRING			29/6-09
Benyttelse		Vurderet areal	Ejerandel	Andel af	
Vurdering til 0		6.937 m ²	100%	ejendomsværdi	
Handelsoplysninger		Handelsdato	Slutseddeldato		
Købt		23/12-1983			



SKAT

Lyseng Allé 1
8270 Højbjerg

3. februar 2014

J. nr. 12935528
Sagid. 155515898
Indkomstår 2010

Direkte nr. 7238 3493
Niels.Jorgen.Nielsen@Skat.dk

Peter Winn Regnskab- og rådgivning ApS
Att: Peter Winn
Birkevangen 20
7130 Juelsminde

Følgebrev

Til orientering sender vi kopi af brev til:

Juelsminde Vand
Tofteskovvej 12
7130 Juelsminde

Med venlig hilsen

Lars Andersen
Kontorchef

Niels Jørgen Birkegaard Nielsen