

Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S

Frederiksgade 1, 1265 København K
CVR-nr. 10 03 18 85

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.03.25

Ulrik With Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S
Frederiksgade 1
1265 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 10 03 18 85
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Ove Dybdal Damsgaard

Bestyrelse

Ove Dybdal Damsgaard
Ulrik With Sørensen
Mads Schreiber Carmés

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. marts 2025

Direktionen

Ove Dybdal Damsgaard

Bestyrelsen

Ove Dybdal Damsgaard

Ulrik With Sørensen

Mads Schreiber Carmés

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 lovgivningen.

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.

Holbæk, den 26. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Randi Landergreen Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne48475

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse.

Usædvanlige forhold

Selskabet har hidtil målt investeringsejendomme til dagsværdi med indregning af værdireguleringer over egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved sidste regnskabsårs begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2023/24 på t.DKK 663. Egenkapitalen og balancesummen er uændret.

Selskabet har i regnskabsåret fusioneret med søsterselskab efter sammenlægnings-metoden, hvilket har påvirket egenkapitalen positivt med t.DKK 4.419.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 310.287 mod t.DKK 11.693 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 66.252.350.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
	Bruttofortjeneste	2.815.059	4.108
1	Personaleomkostninger	-1.780.287	-1.246
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.034.772	2.862
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.312	-683
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.011.460	2.179
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-543.000	12.944
	Andre driftsomkostninger	-344.010	-369
	Resultat af primær drift	124.450	14.754
2	Finansielle indtægter	1.076.013	783
	Finansielle omkostninger	-912.192	-904
	Resultat før skat	288.271	14.633
	Skat af årets resultat	22.016	-2.940
	Årets resultat	310.287	11.693
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.000.000	0
	Overført resultat	-12.689.713	11.693
	I alt	310.287	11.693

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	99.457.000	100.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.158	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt	99.498.158	100.000
4	Andre tilgodehavender	1.480.609	1.593
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.480.609	1.593
	Anlægsaktiver i alt	100.978.767	101.593
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	437.009	350
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.529.166	11.182
	Andre tilgodehavender	85.246	57
	Periodeafgrænsningsposter	58.833	0
	Tilgodehavender i alt	13.110.254	11.589
	Likvide beholdninger	0	502
	Omsætningsaktiver i alt	13.110.254	12.091
	Aktiver i alt	114.089.021	113.684

PASSIVER		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	5.466.313	5.100
	Overkurs ved emission	4.052.650	0
	Overført resultat	43.733.387	56.423
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.000.000	0
	Egenkapital i alt	66.252.350	61.523
	Hensættelser til udskudt skat	8.685.370	12.628
	Hensatte forpligtelser i alt	8.685.370	12.628
5	Gæld til realkreditinstitutter	35.716.848	35.909
5	Deposita	1.552.715	1.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.269.563	37.518
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	192.994	192
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	99.428	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	604.225	715
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.860	239
	Deposita	20.000	12
	Selskabsskat	0	256
	Anden gæld	886.231	601
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.881.738	2.015
	Gældsforpligtelser i alt	39.151.301	39.533
	Passiver i alt	114.089.021	113.684

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23						
Saldo pr. 01.10.22	5.100.000	0	44.510.907	219.465	2.500.000	52.330.372
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-44.510.907	44.510.907	0	0
Korrigeret saldo pr. 01.10.22	5.100.000	0	0	44.730.372	2.500.000	52.330.372
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	11.692.728	0	11.692.728
Saldo pr. 30.09.23	5.100.000	0	0	56.423.100	0	61.523.100
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24						
Saldo pr. 01.10.23	5.100.000	0	54.261.434	2.161.666	0	61.523.100
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-54.261.434	54.261.434	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	366.313	4.052.650	0	0	0	4.418.963
Korrigeret saldo pr. 01.10.23	5.466.313	4.052.650	0	56.423.100	0	65.942.063
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-12.689.713	13.000.000	310.287
Saldo pr. 30.09.24	5.466.313	4.052.650	0	43.733.387	13.000.000	66.252.350

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.606.807	1.040
Pensioner	139.781	179
Andre omkostninger til social sikring	6.715	5
Andre personaleomkostninger	26.984	22
I alt	1.780.287	1.246
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	998.911	700
Renteindtægter i øvrigt	77.102	83
I alt	1.076.013	783

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.23	52.194.072	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	261.560
Afgang i året	0	-145.000
Kostpris pr. 30.09.24	52.194.072	116.560
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	-158.340
Afskrivninger i året	0	-23.312
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	106.250
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	0	-75.402
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	47.805.928	0
Dagsværdireguleringer i året	-543.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.24	47.262.928	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	99.457.000	41.158

4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.10.23	1.593.178
Afgang i året	-112.569
Kostpris pr. 30.09.24	1.480.609
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	1.480.609

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.09.24 DKK	Gæld i alt 30.09.23 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	192.994	35.440.731	35.909.842	36.101
Deposita	0	1.552.715	1.552.715	1.609
I alt	192.994	36.993.446	37.462.557	37.710

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.24	99.457.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-543.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.203 en forventet udlejningsprocent på 75,3% og et afkastkrav på 4,25% (2022/23: 4,0%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til erhvervs- og boligudlejning og har en attraktiv beliggenhed i indre København.

Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 4.841

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i 2 igangværende retssager med krav om erstatning på t.DKK 962. Retsagerne er endnu på et tidligt stadie, og udfaldet af sagerne er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området og at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 36.611 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 100.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 100.850. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 99.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 med t.DKK 663 (2022/23 t.DKK 10.096). Egenkapitalen og balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien. Der indhentes valuarvurdering med en fast frekvens på 2-3 år.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.