



Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88

A/S

c/o Per Skousen, Blåbærhaven 20, 2670 Greve

CVR-nr. 10 03 18 85

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018

Christian Sinding
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 21. februar 2018

Direktion

Per Skousen

Bestyrelse

Christian Sinding
formand

Ingrid Heltberg Hjerresen

Christine Maria Hay Ingerslev

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 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Holbæk, den 21. februar 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Kristian K. Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34129

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S
c/o Per Skousen
Blåbærhaven 20
2670 Greve

CVR-nr.: 10 03 18 85
Stiftet: 9. december 1985
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
32. regnskabsår

Bestyrelse

Christian Sinding, formand
Ingrid Heltberg Hjerresen
Christine Maria Hay Ingerslev

Direktion

Per Skousen

Revision

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.483 t.kr. mod 1.583 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 872 t.kr. mod -308 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.483.171	1.583
1 Personaleomkostninger	-194.550	-216
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.092	-372
Driftsresultat	2.088.529	995
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	270.200	173
Andre finansielle indtægter	353.897	114
Andre finansielle omkostninger	-1.627.729	-1.635
Resultat før skat	1.084.897	-353
3 Skat af årets resultat	-212.559	45
Årets resultat	872.338	-308
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	150
Overføres til overført resultat	872.338	0
Disponeret fra overført resultat	0	-458
Disponeret i alt	872.338	-308

Balance 30. september

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	56.892.515	56.992
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.892.515</u>	<u>56.992</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.162.425	2.242
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.162.425</u>	<u>2.242</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.054.940</u>	<u>59.234</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.526.279	6.655
Andre tilgodehavender	95.046	36
Periodeafgrænsningsposter	8.954	60
Tilgodehavender i alt	<u>7.630.279</u>	<u>6.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.630.279</u>	<u>6.751</u>
Aktiver i alt	<u>66.685.219</u>	<u>65.985</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	5.100.000	5.100
7 Reserve for opskrivninger	20.677.053	20.677
8 Overført resultat	2.696.180	843
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	150
Egenkapital i alt	28.473.233	26.770
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.516.012	2.027
Hensatte forpligtelser i alt	2.516.012	2.027
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	28.640.962	28.879
Deposita	1.406.045	1.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.047.007	30.167
Gæld til pengeinstitutter	1.477.990	1.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.972	88
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.964	107
Anden gæld	3.981.041	5.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.648.967	7.021
Gældsforpligtelser i alt	35.695.974	37.188
Passiver i alt	66.685.219	65.985
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	168.476	182
Andre omkostninger til social sikring	376	1
Personalemkostninger i øvrigt	25.698	33
	194.550	216
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	200.092	372
	200.092	372
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	212.559	-45
	212.559	-45
	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	50.308.694	49.528
Tilgang i årets løb	101.313	781
Kostpris 30. september 2017	50.410.007	50.309
Opskrivninger 1. oktober 2016	26.509.042	26.509
Opskrivninger 30. september 2017	26.509.042	26.509
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-19.826.442	-19.454
Årets af-/nedskrivninger	-200.092	-372
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-20.026.534	-19.826
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	56.892.515	56.992

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2016	149.577	150
Afgang i årets løb	<u>-149.577</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>0</u>	<u>150</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-149.577	-150
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>149.577</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>0</u>	<u>-150</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	<u>5.100.000</u>	<u>5.100</u>
	<u>5.100.000</u>	<u>5.100</u>
Aktiekapitalen består af 16 aktier a 100.000 kr. og 7 aktier a 500.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	<u>20.677.053</u>	<u>20.677</u>
	<u>20.677.053</u>	<u>20.677</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	843.514	1.216
Årets overførte overskud eller underskud	872.338	-458
Renteswap, regulering	1.256.831	109
Udskudt skat af renteswap	<u>-276.503</u>	<u>-24</u>
	<u>2.696.180</u>	<u>843</u>

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	150.000	0
Udloddet udbytte	-150.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>150</u>
	<u>0</u>	<u>150</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, flex	<u>28.640.962</u>	<u>28.879</u>
	<u>28.640.962</u>	<u>28.879</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>26.557.530</u>	<u>28.879</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.640 t.kr., er der tinglyst pantebreve nom. 28.640 t.kr. i ejendommen Store Kongensgade 88, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 56.892 t.kr.

Til sikkerhed for al mellemværende med selskabets bankforbindelse er der stillet ejerpantebreve i ejendommen Store Kongensgade 88, nom. 5.900 t.kr. Ejerpantebrevene tjener tillige som sikkerhed for søsterselskabet Nyt i Bo ApS' bankengagementer, hvor der på statusdagen er en bankgæld på 1.002 t.kr. Forpligtelsen er ikke aktuel.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet hensigtserklæring overfor søsterselskabs pengeinstitut om at understøtte søsterselskabet økonomisk, så længe der pågår tilpasninger i organisationen, og så længe Metroselskabet forringer søsterselskabets muligheder for at drive en optimal forretning.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holger H. Kvist Holding ApS, CVR-nr. 29527695 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, direkte driftsudgifter vedrørende ejendommen samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet St. Kongensgade 88 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.