

Storstrøm A/S

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

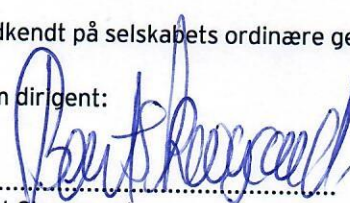
CVR-nr. 87 15 10 18



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. februar 2016

Som dirigent:



.....
Bent Skovgaard

EY

Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Kapitalandele	13
Aktiekapital	13
Langfristede gældsforpligtelser	14
Sikkerhedsstillelser	14
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	14
Nærtstående parter	14

Oplysninger om selskabet

Navn	Storstrøm A/S
Adresse, postnr., by	Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	87 15 10 18
Stiftet	22. juli 1979
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	33 22 50 00
Bestyrelse	Mette Søe Poulsen, formand Bent Skovgaard Morten Ebbeskov Jankovic
Direktion	Bent Skovgaard
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, foretage køb og salg af fast ejendom, handel med pantebreve, finansierings- og investeringsvirksomhed, samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er i lighed med tidligere år værdiansat til dagsværdi ved et afkast på 6 % i gennemsnit.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 13.883 tkr. før skat.

Driftsresultat før skat og værdiregulering af ejendomme og gæld til dagsværdi samt før gevinst ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder udgør et overskud på 9.438 tkr.

Driftsresultatet er tilfredsstillende.

Årets værdiregulering af selskabets ejendomme og avance ved salg af ejendomme udgør netto en indtægt på 3.102 tkr.

Der er foretaget positiv kursregulering af gæld med 560 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Storstrøm 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 3. februar 2016

Direktionen:

Bent Skovgaard

Bestyrelsen:

Mette Søe Poulsen
formand

Bent Skovgaard

Morten Ebbeskov Jankovic

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Storstrøm A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Storstrøm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 3. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	9.215.786	7.302.635
2 Personaleomkostninger	-844.137	-1.179.175
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-41.247	-30.560
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.102.624	5.880.796
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	560.096	-7.685
Resultat af primær drift	11.993.122	11.966.011
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	782.488	1.277.404
Finansielle indtægter	2.986.061	981.793
Finansielle omkostninger	-1.878.477	-2.119.884
Resultat før skat	13.883.194	12.105.324
3 Skat af årets resultat	-2.919.032	-2.473.682
Årets resultat	10.964.162	9.631.642
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	760.857	1.277.404
Overført resultat	8.203.305	7.154.238
	10.964.162	9.631.642

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	197.338.486	179.620.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>336.100</u>	<u>100.847</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>197.674.586</u>	<u>179.721.683</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>10.919.407</u>	<u>10.136.919</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>10.919.407</u>	<u>10.136.919</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>208.593.993</u>	<u>189.858.602</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.908.643	2.100.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	20.082
Andre tilgodehavender	<u>22.846</u>	<u>121.045</u>
Tilgodehavender	<u>2.931.489</u>	<u>2.241.127</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>17.955.396</u>	<u>13.732.000</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>17.955.396</u>	<u>13.732.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.446.221</u>	<u>18.083.267</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.333.106</u>	<u>34.056.394</u>
Aktiver i alt	<u>230.927.099</u>	<u>223.914.996</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.447.776	9.686.919
Overført resultat	118.269.378	110.066.074
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>1.200.000</u>
Egenkapital i alt	<u>131.217.154</u>	<u>121.452.993</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.787.647	10.190.146
Andre hensatte forpligtelser	<u>511.232</u>	<u>519.397</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.298.879</u>	<u>10.709.543</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	78.596.606	83.362.365
Anden gæld	<u>4.712.347</u>	<u>4.384.635</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>83.308.953</u>	<u>87.747.000</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	3.244.043	3.168.256
Skyldig selskabsskat	170.491	0
Anden gæld	<u>687.579</u>	<u>837.208</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.102.113</u>	<u>4.005.464</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>87.411.066</u>	<u>91.752.464</u>
Passiver i alt	<u>230.927.099</u>	<u>223.915.000</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	Aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning ef- ter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo pr. 1/1 2014	500.000	8.409.515	102.911.836	2.000.000	113.821.351
Betalt udbytte				-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		1.277.404	7.154.238	1.200.000	9.631.642
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	9.686.919	110.066.073	1.200.000	121.452.992
Betalt udbytte				-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		760.857	8.203.305	2.000.000	10.964.162
Egenkapital pr. 31/12 2015	500.000	10.447.776	118.269.378	2.000.000	131.217.154

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne lejeindtægter, driftsudgifter på ejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Selskabets omsætning og omkostninger indregnes på et periodiseret grundlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Storstrøm A/S er sambeskattet med Storstrøm II ApS og Gentofte Byg ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlig lejeindtægt

- +/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje.
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring).
- Renholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal m.v.).
- Udvendig vedligeholdelse (150 kr. pr. bruttokvadratmeter areal).
- Indvendig vedligeholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal for de lejemål, der har en sådan konto).
- Administration (3.000 kr. pr. lejemål).

=Nettoresultat

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 6 % i gennemsnit (2014: 6 %).

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Ejendomme bestående af rækkehuse måles til dagsværdi på basis af salgsprisen for rækkehusene reduceret med fradrag henset til, at rækkehusene afstås over en længere årrække.

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsespris. Afskrivninger foretages lineært over 7 år.

Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld optages til dagsværdi og ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Noter

2. Personalemkostninger

Personalemkostninger er opgjort således:

	2015 kr.	2014 kr.
Lønninger	705.204	1.034.801
Pensioner	133.200	133.200
Andre omkostninger til social sikring	5.733	11.174
	<u>844.137</u>	<u>1.179.175</u>

Gennemsnitligt antal medarbejdere

Antal	Antal
<u>2</u>	<u>3</u>

Der udbetales ikke vederlag til direktion eller bestyrelse.

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.373.491	878.231
Årets regulering af udskudt skat	1.597.501	1.595.451
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-51.960	0
	<u>2.919.032</u>	<u>2.473.682</u>

4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2015	143.369.522	213.918	143.583.440
Tilgang i årets løb	14.615.026	354.000	14.969.026
Afgang i årets løb	0	-213.918	-213.918
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>157.984.548</u>	<u>354.000</u>	<u>158.338.548</u>

transporteres

4. Materielle anlægsaktiver - fortsat

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
transporteret	<u>157.984.548</u>	<u>354.000</u>	<u>158.338.548</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2015	36.251.314		36.251.314
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>3.102.624</u>		<u>3.102.624</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u>39.353.938</u>		<u>39.353.938</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2015		113.071	113.071
Årets afskrivninger		17.900	17.900
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-113.071</u>	<u>-113.071</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>17.900</u>	<u>17.900</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>197.338.486</u>	<u>336.100</u>	<u>197.674.586</u>

5. Kapitalandele

(kr.)	Tilknyttede virksomheder
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2015	<u>471.631</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>471.631</u>
Opskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2015	9.665.288
Årets opskrivning	<u>782.488</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>10.447.776</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>10.919.407</u>

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
Storstrøm II	ApS	Gentofte	100,00	10.611.918	748.918
Gentofte Byg	ApS	Gentofte	100,00	306.892	34.260

6. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 64.328 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 81.841 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 131.082 tkr.

Selskabets vedligeholdelsesforpligtelser efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b udgør i niveauet 1,0 mio. kr., som i al væsentlighed modsvarer af indeståender hos GI.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Bent Skovgaard	Øresundshøj 1C 2920 Charlottenlund	Hovedaktionær

Transaktioner med tilknyttede virksomheder, som ikke er indgået på normale markedsvilkår:

Der har ikke været transaktioner med nærstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Bent Skovgaard	Øresundshøj 1C 2920 Charlottenlund