

Storstrøm A/S

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund


CVR-nr. 87 15 10 18



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2017

Som dirigent:


.....
Bent Skovgaard

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Storstrøm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 28. februar 2017

Direktion:



Bent Skovgaard

Bestyrelse:



Mette Søe Poulsen
formand



Bent Skovgaard



Kasper Skovgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Storstrøm A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Storstrøm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

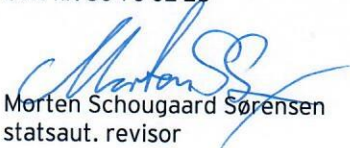
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 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.

Odense, den 28. februar 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

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

Ledelsesberetning

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 værdiansat til dagsværdi ved et afkast på ca. 5 % (2015: 5,6 %).

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 6 % reduceres ejendommenes værdi med 38.218.449 kr. til 194.068.346 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger ejendommenes værdi med 43.869.382 kr. til 276.156.177 kr.

Selskabets datterselskab Storstrøm II ApS værdiansætter selskabets ejendom til dagsværdi til et afkast på 5 % (2015: 6 %), og er indregnet med et resultat efter skat på 3.980.011 kr.

Såfremt den af selskabet anvendte afkastsats ændres til 6 %, reduceres resultat af datterselskab til 1.204.513 kr., såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger resultat af datterselskab til 8.143.259 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 30.120.464 kr. mod 10.964.162 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 159.337.618 kr.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud før skat på 37.544.343 kr. mod 13.883.194 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 159.337.618 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 27.082.438 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af realiseret gevinst ved salg af ejendomme med 157.116 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	8.703.834	9.215.786
2	Personaleomkostninger	-1.094.720	-844.137
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.800	-41.247
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.488.314	8.330.402
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.082.438	3.102.624
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	560.096
	Resultat før finansielle poster	34.570.752	11.993.122
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.047.116	782.488
	Finansielle indtægter	706.844	2.986.061
	Finansielle omkostninger	-1.780.369	-1.878.477
	Resultat før skat	37.544.343	13.883.194
3	Skat af årets resultat	-7.423.879	-2.919.032
	Årets resultat	<u>30.120.464</u>	<u>10.964.162</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.047.116	760.857
	Overført resultat	26.073.348	8.203.305
		<u>30.120.464</u>	<u>10.964.162</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.854.000	3.904.000
5	Investeringsejendomme	228.432.795	193.434.486
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	265.300	336.100
		<u>232.552.095</u>	<u>197.674.586</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.966.523	10.919.407
		<u>14.966.523</u>	<u>10.919.407</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>247.518.618</u>	<u>208.593.993</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.113.600	2.908.643
	Andre tilgodehavender	25.479	22.846
		<u>2.139.079</u>	<u>2.931.489</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	18.714.156	17.955.396
		<u>18.714.156</u>	<u>17.955.396</u>
	Likvide beholdninger	<u>252.692</u>	<u>1.446.221</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.105.927</u>	<u>22.333.106</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>268.624.545</u></u>	<u><u>230.927.099</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.494.892	10.447.776
	Overført resultat	144.342.726	118.269.378
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	159.337.618	131.217.154
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	17.958.981	11.787.647
	Andre hensatte forpligtelser	439.373	511.232
	Hensatte forpligtelser i alt	18.398.354	12.298.879
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	75.195.868	78.596.606
	Deposita	4.748.015	4.712.347
		79.943.883	83.308.953
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.324.678	3.244.043
	Gæld til banker	4.980.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	200.139	0
	Skyldig selskabsskat	770.148	170.491
	Anden gæld	1.669.725	687.579
		10.944.690	4.102.113
	Gældsforpligtelser i alt	90.888.573	87.411.066
	PASSIVER I ALT	268.624.545	230.927.099

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	9.686.919	110.066.073	1.200.000	121.452.992
Årets resultat	0	760.857	8.203.305	2.000.000	10.964.162
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	10.447.776	118.269.378	2.000.000	131.217.154
Årets resultat	0	4.047.116	26.073.348	0	30.120.464
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2016	500.000	14.494.892	144.342.726	0	159.337.618

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 419.016 kr. og årets resultat på 326.832 kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 mindskes med 326.832 kr. (0 kr. pr. 31. december 2015).

Lovændringen har ikke medført andre ændringer i relation til måling og indregning.

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 investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 i egenkapitalen.

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 5 % i gennemsnit (2015: 5,6 %).

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

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

Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

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, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	949.451	705.204
Pensioner	133.200	133.200
Andre omkostninger til social sikring	12.069	5.733
	<u>1.094.720</u>	<u>844.137</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>2</u>	 <u>2</u>
 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.241.148	1.373.491
Årets regulering af udskudt skat	6.171.334	1.597.501
Regulering af skat vedrørende tidligere år	11.397	-51.960
	<u>7.423.879</u>	<u>2.919.032</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	3.904.000	154.080.548	354.000	158.338.548
Tilgang i årets løb	0	10.537.085	0	10.537.085
Afgang i årets løb	0	-2.621.214	0	-2.621.214
Kostpris 31. december 2016	<u>3.904.000</u>	<u>161.996.419</u>	<u>354.000</u>	<u>166.254.419</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2016	0	39.353.938	0	39.353.938
Årets opskrivning	0	27.082.438	0	27.082.438
Værdireguleringer				
31. december 2016	<u>0</u>	<u>66.436.376</u>	<u>0</u>	<u>66.436.376</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2016	0	0	17.900	17.900
Årets afskrivninger	50.000	0	70.800	120.800
Af- og nedskrivninger				
31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>88.700</u>	<u>138.700</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2016	<u>3.854.000</u>	<u>228.432.795</u>	<u>265.300</u>	<u>232.552.095</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,0 % for 2016 mod 5,6 % for 2015).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 228.432.795 kr. pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 38.218.449 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 43.869.382 kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	471.631
Kostpris 31. december 2016	471.631
Værdireguleringer 1. januar 2016	10.447.776
Andel af årets resultat	4.047.116
Værdireguleringer 31. december 2016	14.494.892
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	14.966.523

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Storstrøm II	ApS	Gentofte	100,00 %	14.591.931	3.980.011
Gentofte Byg	ApS	Gentofte	100,00 %	374.592	67.701

7 Selskabskapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 60.555.733 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 78.520.545 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 145.942.211 kr.

11 Nærtstående parter

Storstrøm A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens 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