

Storstrøm A/S

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 87 15 10 18

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2019

Dirigent:



Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Storstrøm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 11. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

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 11. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

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

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 gennemsnitligt afkast på ca. 5 % (2017: 5 %).

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 6 % reduceres ejendommenes værdi med 39.147.779 kr. til 176.968.895 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger ejendommenes værdi med 49.336.669 kr. til 265.453.343 kr.

Selskabets datterselskab Storstrøm II ApS værdiansætter selskabets ejendom til dagsværdi til et afkast på 5 % (2017 5 %), og er indregnet med et resultat efter skat på 1.444.096 kr.

Såfremt den af selskabet anvendte afkastsats ændres til 6 %, reduceres resultat af datterselskab til -2.206.723 kr., såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger resultat af datterselskab til 6.920.325 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud før skat på 19.813.280 kr. mod 9.706.444 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 180.293.933 kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 53.630 kr. mod 2.407.724 kr. i 2017 og med realiseret gevinst ved salg af ejendomme på 10.250.193 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.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	9.898.207	8.910.829
2	Personaleomkostninger	-2.747.529	-1.876.332
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-143.367	-149.200
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.007.311	6.885.297
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	53.630	2.407.724
	Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme	10.250.193	-124.535
	Resultat før finansielle poster	17.311.134	9.168.486
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.482.369	1.769.124
3	Finansielle indtægter	1.725.535	671.412
4	Finansielle omkostninger	-705.758	-1.902.578
	Resultat før skat	19.813.280	9.706.444
5	Skat af årets resultat	-3.740.282	-1.823.127
	Årets resultat	<u>16.072.998</u>	<u>7.883.317</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	3.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.482.369	1.769.124
	Overført resultat	13.590.629	3.114.193
		<u>16.072.998</u>	<u>7.883.317</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.754.000	3.804.000
7	Investeringsejendomme	214.392.327	222.184.128
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	148.650	308.100
		<u>218.294.977</u>	<u>226.296.228</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.993.946	16.735.647
		<u>17.993.946</u>	<u>16.735.647</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>236.288.923</u>	<u>243.031.875</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.000.000	1.232.000
		<u>15.000.000</u>	<u>1.232.000</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	16.278.407	16.313.961
		<u>16.278.407</u>	<u>16.313.961</u>
	Likvide beholdninger	187.314	6.454.734
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.465.721</u>	<u>24.000.695</u>
	AKTIVER I ALT	<u>267.754.644</u>	<u>267.032.570</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	17.462.315	16.264.016
	Overført resultat	161.331.618	147.456.919
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	180.293.933	167.220.935
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	18.834.928	18.620.724
	Andre hensatte forpligtelser	420.513	430.977
	Hensatte forpligtelser i alt	19.255.441	19.051.701
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.304.224	71.510.721
	Deposita	4.871.911	5.063.753
		63.176.135	76.574.474
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.066.382	3.564.391
	Skyldig selskabsskat	23.346	180.453
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500.000	0
	Anden gæld	439.407	440.616
		5.029.135	4.185.460
	Gældsforpligtelser i alt	68.205.270	80.759.934
	PASSIVER I ALT	267.754.644	267.032.570

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
12 Sikkerhedsstillelser

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 2017	500.000	14.494.892	144.342.726	0	159.337.618
Overført via resultatdisponering	0	1.769.124	3.114.193	3.000.000	7.883.317
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	16.264.016	147.456.919	3.000.000	167.220.935
Overført via resultatdisponering	0	1.482.369	13.590.629	1.000.000	16.072.998
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-284.070	284.070	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2018	500.000	17.462.315	161.331.618	1.000.000	180.293.933

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. 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 ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

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)

Resultat 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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

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 (2017: 5 %).

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

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsespris. Afskrivninger foretages linært over 5 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.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og andre 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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 gælds metode 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 kontorejendomme 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 administrationsselskab 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.	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.597.027	1.726.023
Pensioner	133.200	133.200
Andre omkostninger til social sikring	17.302	17.109
	<u>2.747.529</u>	<u>1.876.332</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>4</u>	 <u>5</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	68.000	32.000
Andre finansielle indtægter	1.657.535	639.412
	<u>1.725.535</u>	<u>671.412</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.800	0
Andre finansielle omkostninger	701.958	1.902.578
	<u>705.758</u>	<u>1.902.578</u>
 5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.526.078	1.130.453
Årets regulering af udskudt skat	214.204	661.743
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	30.931
	<u>3.740.282</u>	<u>1.823.127</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	3.904.000	153.340.028	496.000	157.740.028
Tilgang i årets løb	0	1.905.627	0	1.905.627
Afgang i årets løb	0	-9.751.057	-175.000	-9.926.057
Kostpris 31. december 2018	3.904.000	145.494.598	321.000	149.719.598
Opskrivninger 1. januar 2018	0	68.844.100	0	68.844.100
Årets opskrivning	0	53.629	0	53.629
Opskrivninger 31. december 2018	0	68.897.729	0	68.897.729
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	100.000	0	187.900	287.900
Årets afskrivninger	50.000	0	64.200	114.200
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	0	29.167	29.167
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	0	-108.917	-108.917
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	150.000	0	172.350	322.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.754.000	214.392.327	148.650	218.294.977

7 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,0 % for 2018 mod 5 % for 2017).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 216.116.674 kr. pr. 31. december 2018. 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 176.968.895 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 265.453.343 kr.

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018	471.631
Tilgang i årets løb	60.000
Kostpris 31. december 2018	531.631
Værdireguleringer 1. januar 2018	16.264.016
Udloddet udbytte	-284.070
Andel af årets resultat	1.482.369
Værdireguleringer 31. december 2018	17.462.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	17.993.946

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
Storstrøm II	ApS	Charlottenlund	100,00 %	17.786.992	1.460.415
Gentofte Byg	ApS	Hellerup	100,00 %	146.954	21.954
Solhaug	A/S	Charlottenlund	15,00 %	400.000	0

9 Selskabskapital

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

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 43.914.177 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 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.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 62.370.606 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 140.885.590 kr.