

Storstrøm A/S

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 87 15 10 18

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2018

Dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	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 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

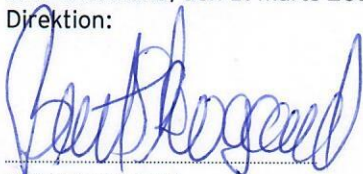
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Charlottenlund, den 1. marts 2018

Direktion:



Bent Skovgaard

Bestyrelse:



Mette Søb 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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 1. marts 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

MNE-nr. 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 % (2016: 5 %).

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 6 % reduceres ejendommenes værdi med 40.834.688 kr. til 185.153.440 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger ejendommenes værdi med 51.742.032 kr. til 277.730.160 kr.

Selskabets datterselskab Storstrøm II ApS værdiansætter selskabets ejendom til dagsværdi til et afkast på 5 % (2016: 5 %), og er indregnet med et resultat efter skat på 1.734.646 kr.

Såfremt den af selskabet anvendte afkastsats ændres til 6 %, reduceres resultat af datterselskab til - 1.175.769 kr., såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger resultat af datterselskab til 6.100.269 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud før skat på 9.706.444 kr. mod 37.544.343 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 167.220.935 kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 2.407.724 kr. mod 27.082.438 kr. i 2016.

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.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	8.786.294	8.703.834
2	Personaleomkostninger	-1.876.332	-1.094.720
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149.200	-120.800
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	6.760.762	7.488.314
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.407.724	27.082.438
	Resultat før finansielle poster	9.168.486	34.570.752
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.769.124	4.047.116
3	Finansielle indtægter	671.412	706.844
	Finansielle omkostninger	-1.902.578	-1.780.369
	Resultat før skat	9.706.444	37.544.343
4	Skat af årets resultat	-1.823.127	-7.423.879
	Årets resultat	7.883.317	30.120.464
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.769.124	4.047.116
	Overført resultat	3.114.193	26.073.348
		7.883.317	30.120.464

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.804.000	3.854.000
6	Investeringsejendomme	222.184.128	228.432.795
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308.100	265.300
		<u>226.296.228</u>	<u>232.552.095</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.735.647	14.966.523
		<u>16.735.647</u>	<u>14.966.523</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>243.031.875</u>	<u>247.518.618</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.232.000	2.113.600
	Andre tilgodehavender	0	25.479
		<u>1.232.000</u>	<u>2.139.079</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	16.313.961	18.714.156
		<u>16.313.961</u>	<u>18.714.156</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.454.734</u>	<u>252.692</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>24.000.695</u>	<u>21.105.927</u>
	AKTIVER I ALT	<u>267.032.570</u>	<u>268.624.545</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	16.264.016	14.494.892
	Overført resultat	147.456.919	144.342.726
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>167.220.935</u>	<u>159.337.618</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	18.620.724	17.958.981
	Andre hensatte forpligtelser	430.977	439.373
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>19.051.701</u>	<u>18.398.354</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	71.510.721	75.195.868
	Deposita	5.063.753	4.748.015
		<u>76.574.474</u>	<u>79.943.883</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.564.391	3.324.678
	Gæld til banker	0	4.980.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.139
	Skyldig selskabsskat	180.453	770.148
	Anden gæld	440.616	1.669.725
		<u>4.185.460</u>	<u>10.944.690</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>80.759.934</u>	<u>90.888.573</u>
	PASSIVER I ALT	<u>267.032.570</u>	<u>268.624.545</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 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 2016	500.000	10.447.776	118.269.378	2.000.000	131.217.154
Overført via resultatdisponering	0	4.047.116	26.073.348	0	30.120.464
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
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 31. december 2017	500.000	16.264.016	147.456.919	3.000.000	167.220.935

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2017 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.

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 anlægsaktiver.

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 (2016: 5 %).

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.

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 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 diskonteringsssats 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.			2017	2016
2 Personaleomkostninger				
Lønninger			1.726.023	949.451
Pensioner			133.200	133.200
Andre omkostninger til social sikring			17.109	12.069
			<u>1.876.332</u>	<u>1.094.720</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede			<u>5</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder			32.000	42.000
Andre finansielle indtægter			639.412	664.844
			<u>671.412</u>	<u>706.844</u>
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst			1.130.453	1.241.148
Årets regulering af udskudt skat			661.743	6.171.334
Regulering af skat vedrørende tidligere år			30.931	11.397
			<u>1.823.127</u>	<u>7.423.879</u>
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	3.904.000	161.996.419	354.000	166.254.419
Tilgang i årets løb	0	1.123.144	142.000	1.265.144
Afgang i årets løb	0	-9.779.535	0	-9.779.535
Kostpris 31. december 2017	<u>3.904.000</u>	<u>153.340.028</u>	<u>496.000</u>	<u>157.740.028</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	0	66.436.376	0	66.436.376
Årets opskrivning	0	2.407.724	0	2.407.724
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>68.844.100</u>	<u>0</u>	<u>68.844.100</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	50.000	0	88.700	138.700
Årets afskrivninger	50.000	0	99.200	149.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>187.900</u>	<u>287.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.804.000</u>	<u>222.184.128</u>	<u>308.100</u>	<u>226.296.228</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende x år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

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 2017 mod 5 % for 2016).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 225.988.128 kr. pr. 31. december 2017. 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 40.834.688 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 51.742.032 kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	471.631
Kostpris 31. december 2017	471.631
Værdireguleringer 1. januar 2017	14.494.892
Andel af årets resultat	1.769.124
Værdireguleringer 31. december 2017	16.264.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	16.735.647

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
Storstrøm II	ApS	Gentofte	100,00 %	16.326.577	1.734.646
Gentofte Byg	ApS	Gentofte	100,00 %	409.070	34.477

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****8 Selskabskapital**

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 56.792.262 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 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.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 75.075.112 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 139.624.850 kr.

12 Nærtstående parter**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