

# Storstrøm A/S

Øresundshøj 1 C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 87 15 10 18

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2020

Dirigent:

.....  
Bent Skovgaard





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12. marts 2020  
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 12. marts 2020

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 1 C, 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 i niveauet 4,6 % (2018: 5 %).

Såfremt den anvendte afkastsats øges med 0,5 % reduceres ejendommenes værdi med 16.110.682 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats reduceres med 0,5 % stiger ejendommenes værdi med 20.112.608 kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 46.981.868 kr. mod et overskud på 16.072.998 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 214.275.801 kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af netto dagsværdiregulering af investeringsejendomme og realiseret gevinst ved salg af ejendomme med 40.474.836 kr.

Herudover er årets resultat positivt påvirket af realiserede gevinster på værdipapirer.

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. Der forventes ikke dagsværdiregulering og realiserede gevinster i samme væsentlige omfang.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	8.179.613	9.898.207
2	Personaleomkostninger	-3.623.318	-2.747.529
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-128.606	-143.367
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.427.689	7.007.311
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-20.117.313	53.630
	Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme	60.592.149	10.250.193
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	44.902.525	17.311.134
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.865.140	1.482.369
3	Finansielle indtægter	10.588.925	1.725.535
4	Finansielle omkostninger	-472.074	-705.758
	<b>Resultat før skat</b>	58.884.516	19.813.280
5	Skat af årets resultat	-11.902.648	-3.740.282
	<b>Årets resultat</b>	46.981.868	16.072.998
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	1.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	12.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.865.140	1.482.369
	Overført resultat	29.116.728	13.590.629
		46.981.868	16.072.998



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	4.104.000	3.754.000
7	Investeringsejendomme	163.931.558	214.392.327
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	214.101	148.650
		<u>168.249.659</u>	<u>218.294.977</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.839.086	17.993.946
		<u>21.839.086</u>	<u>17.993.946</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>190.088.745</u>	<u>236.288.923</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	70.600.000	15.000.000
	Tilgodehavende selskabsskat	577.309	0
	Andre tilgodehavender	20.000	0
		<u>71.197.309</u>	<u>15.000.000</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.082.298	16.278.407
		<u>5.082.298</u>	<u>16.278.407</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	10.720.057	187.314
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>86.999.664</u>	<u>31.465.721</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>277.088.409</u>	<u>267.754.644</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	21.327.455	17.462.315
	Overført resultat	190.448.346	161.331.618
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>214.275.801</b>	<b>180.293.933</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	13.314.885	18.834.928
	Andre hensatte forpligtelser	281.245	420.513
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.596.130</b>	<b>19.255.441</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	44.164.580	58.304.224
	Deposita og forudbetalt leje	3.465.252	4.871.911
		<b>47.629.832</b>	<b>63.176.135</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.340.510	4.066.382
	Skyldig selskabsskat	0	23.346
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	500.000
	Anden gæld	246.136	439.407
		<b>1.586.646</b>	<b>5.029.135</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.216.478</b>	<b>68.205.270</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>277.088.409</b>	<b>267.754.644</b>

- 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 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
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>17.462.315</b>	<b>161.331.618</b>	<b>1.000.000</b>	<b>180.293.933</b>
Overført via resultatdisponering	0	3.865.140	29.116.728	14.000.000	46.981.868
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>21.327.455</b>	<b>190.448.346</b>	<b>2.000.000</b>	<b>214.275.801</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2019 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 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.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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 som er domicilejendomme er opført til kostpris og afskrives over 30 år.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlig lejeindtægt

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje.

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring).

- Renholdelse (75 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 i niveauet 4-5 % (2018: 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 base-res 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 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.

## 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 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.	2019	2018
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.432.911	2.597.027
Pensioner	173.802	133.200
Andre omkostninger til social sikring	16.605	17.302
	<u>3.623.318</u>	<u>2.747.529</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>4</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	463.500	68.000
Andre finansielle indtægter	10.125.425	1.657.535
	<u>10.588.925</u>	<u>1.725.535</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	450	3.800
Andre finansielle omkostninger	471.624	701.958
	<u>472.074</u>	<u>705.758</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.422.691	3.526.078
Årets regulering af udskudt skat	-5.520.043	214.204
	<u>11.902.648</u>	<u>3.740.282</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 2019	3.904.000	145.494.598	321.000	149.719.598
Primo regulering	0	1.296.156	0	1.296.156
Tilgang i årets løb	400.000	1.114.394	144.057	1.658.451
Afgang i årets løb	0	-31.457.851	0	-31.457.851
Kostpris 31. december 2019	4.304.000	116.447.297	465.057	121.216.354
Opskrivninger 1. januar 2019	0	68.897.729	0	68.897.729
Primo regulering	0	-1.296.156	0	-1.296.156
Årets opskrivning	0	12.221.508	0	12.221.508
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	0	-32.338.820	0	-32.338.820
Opskrivninger 31. december 2019	0	47.484.261	0	47.484.261
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	150.000	0	172.350	322.350
Årets afskrivninger	50.000	0	78.606	128.606
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	200.000	0	250.956	450.956
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.104.000</b>	<b>163.931.558</b>	<b>214.101</b>	<b>168.249.659</b>

#### 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 på ca. 4,6 % (ca. 5,0 % for 2018).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 163.931.558 kr. pr. 31. december 2019. 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 0,5 %point vil dagsværdien falde med 16.110.682 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 20.112.608 kr.

### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	531.631
Afgang i årets løb	-20.000
Kostpris 31. december 2019	511.631
Værdireguleringer 1. januar 2019	17.462.315
Andel af årets resultat	3.865.140
Værdireguleringer 31. december 2019	21.327.455
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>21.839.086</b>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirk-</b>					
<b>somheder</b>					
Storstrøm II	ApS	Charlottenlund	100,00 %	21.680.069	3.893.077
Gentofte Byg	ApS	Hellerup	100,00 %	152.939	5.985
Solhaug	A/S	Charlottenlund	10,00 %	60.781	-339.219

### 9 Selskabskapital

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

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 39.176.076 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationselskab i sambeskatningen 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, 45.505.090 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 121.530.172 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bent Skovgaard

### Direktion

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: CVR:87151018-RID:1263393659834

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 08:23:37Z

NEM ID 

## Bent Skovgaard

### Dirigent

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: CVR:87151018-RID:1263393659834

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 08:23:37Z

NEM ID 

## Bent Skovgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: CVR:87151018-RID:1263393659834

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 08:31:20Z

NEM ID 

## Mette Søe Poulsen

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-927705204237

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 16:10:41Z

NEM ID 

## Kasper Skovgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-368697032744

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 18:38:07Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-03-12 19:07:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D2PB4-EDHW4-JNQNU-NXZE8-7CGFA-7LH55

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>