

Storstrøm A/S

Tuborg Havnepark 21, 5., 2900 Hellerup

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2023

Dirigent:

.....
Bent Skovgaard

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 28. februar 2023
EY 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	Tuborg Havnepark 21, 5., 2900 Hellerup
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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 8.629.080 kr. mod et overskud på 32.402.532 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 270.092.300 kr.

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi ved et gennemsnitligt afkast i niveauet 3,8% (2021: 3,4%).

Årets resultat før skat er negativt påvirket af netto dagsværdiregulering af investeringsejendomme 14.051.229 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	6.011.819	5.509.249
2	Personaleomkostninger	-2.855.807	-2.783.013
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-279.013	-151.141
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.876.999	2.575.095
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.051.229	28.072.630
	Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme	0	1.929.058
	Resultat før finansielle poster	-11.174.230	32.576.783
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	307.646	6.174.749
3	Finansielle indtægter	905.892	764.839
	Finansielle omkostninger	-1.158.477	-242.005
	Resultat før skat	-11.119.169	39.274.366
4	Skat af årets resultat	2.490.089	-6.871.834
	Årets resultat	-8.629.080	32.402.532
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	207.646	5.174.749
	Overført resultat	-8.836.726	26.227.783
		-8.629.080	32.402.532

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.659.350	4.004.000
6	Investeringsejendomme	181.002.150	194.716.379
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	243.932	345.072
	Forudbetaling for ejendomme	0	42.358.179
		<u>193.905.432</u>	<u>241.423.630</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.911.630	28.703.984
		<u>28.911.630</u>	<u>28.703.984</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>222.817.062</u>	<u>270.127.614</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendom til videresalg	48.279.482	0
		<u>48.279.482</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.021.141	30.308.668
	Tilgodehavende selskabsskat	549.282	302.085
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	500.336	628.890
		<u>28.070.759</u>	<u>31.239.643</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.460.221	2.866.956
		<u>11.460.221</u>	<u>2.866.956</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.073.556</u>	<u>47.966.527</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>108.884.018</u>	<u>82.073.126</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>331.701.080</u></u>	<u><u>352.200.740</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	28.399.999	28.192.353
	Overført resultat	241.192.301	250.029.027
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>270.092.300</u>	<u>279.721.380</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	23.451.620	26.492.091
	Andre hensatte forpligtelser	354.403	303.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>23.806.023</u>	<u>26.795.791</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	34.679.599	41.489.214
	Deposita og forudbetalt leje	2.768.449	2.588.400
		<u>37.448.048</u>	<u>44.077.614</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.357.493
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.868	0
	Anden gæld	296.841	248.462
		<u>354.709</u>	<u>1.605.955</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.802.757</u>	<u>45.683.569</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>331.701.080</u></u>	<u><u>352.200.740</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 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 2021	500.000	23.017.604	223.801.244	0	247.318.848
Overført via resultatdisponering	0	5.174.749	26.227.783	1.000.000	32.402.532
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	28.192.353	250.029.027	1.000.000	279.721.380
Overført via resultatdisponering	0	207.646	-8.836.726	0	-8.629.080
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2022	500.000	28.399.999	241.192.301	0	270.092.300

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

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 som er domicilejendomme er opført til kostpris og afskrives over 50 år.

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlig lejeindtægt

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

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring).

- Renholdelse (100 kr. pr. bruttokvadratmeter areal m.v.).

- Udvendig vedligeholdelse (200 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.

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 tilknyttede virksomheder

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Ejendomme som er erhvervet med henblik på videresalg klassificeres som varebeholdning.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021			
2 Personaleomkostninger					
Lønninger	2.601.322	2.565.289			
Pensioner	133.200	137.960			
Andre omkostninger til social sikring	109.673	67.551			
Andre personaleomkostninger	11.612	12.213			
	<u>2.855.807</u>	<u>2.783.013</u>			
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>5</u>			
3 Finansielle indtægter					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	530.419	584.100			
Andre finansielle indtægter	375.473	180.739			
	<u>905.892</u>	<u>764.839</u>			
4 Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	550.382	569.025			
Årets regulering af udskudt skat	-3.040.471	6.302.809			
	<u>-2.490.089</u>	<u>6.871.834</u>			
5 Materielle anlægsaktiver					
kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for ejendomme	I alt
Kostpris 1. januar 2022	4.304.000	88.186.044	505.707	42.358.179	135.353.930
Tilgang i årets løb	43.413.331	337.000	0	0	43.750.331
Afgang i årets løb	-30.626.109	0	0	0	-30.626.109
Overførsel fra andre poster	-4.304.000	0	0	-42.358.179	-46.662.179
Kostpris 31. december 2022	<u>12.787.222</u>	<u>88.523.044</u>	<u>505.707</u>	<u>0</u>	<u>101.815.973</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	106.530.335	0	0	106.530.335
Årets opskrivning	0	-14.051.229	0	0	-14.051.229
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>92.479.106</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>92.479.106</u>
Af- og nedskrivninger					
1. januar 2022	300.000	0	160.635	0	460.635
Årets afskrivninger	177.872	0	101.140	0	279.012
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-350.000	0	0	0	-350.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>127.872</u>	<u>0</u>	<u>261.775</u>	<u>0</u>	<u>389.647</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>12.659.350</u>	<u>181.002.150</u>	<u>243.932</u>	<u>0</u>	<u>193.905.432</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

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. 3,8% (ca. 3,4% for 2021).

Ejendommene omfatter primært boliglejemål (53% af samlet areal) og i nogen udstrækning butikker og kontor (14% af samlet areal) samt kældererhverv og garager (33% af samlet areal). Ejendommene er beliggende i og omkring København.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 181.002.149 kr. pr. 31. december 2022. 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 17.373.103 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.554.490 kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	511.631
Kostpris 31. december 2022	511.631
Værdireguleringer 1. januar 2022	28.192.353
Udloddet udbytte	-100.000
Andel af årets resultat	307.646
Værdireguleringer 31. december 2022	28.399.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	28.911.630

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Tilknyttede virksomheder				
Storstrøm II ApS	Hellerup	100,00 %	26.377.247	612.819
Gentofte Byg ApS	Hellerup	100,00 %	254.656	6.387
Solhaug A/S	Hellerup	10,00 %	22.797.274	-3.115.595

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 34.679.599 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 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.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 34.679.599 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 181.002.149 kr.

Selskabet har kautioneret for realkreditlån i dattervirksomheder med en samlet restgæld på 43.797.941 kr.

PENNEO

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

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

Bent Skovgaard

Direktion

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 373d6c91-20ab-409b-a49a-80fdbf9fd171

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 14:38:59 UTC



Bent Skovgaard

Dirigent

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 373d6c91-20ab-409b-a49a-80fdbf9fd171

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 14:38:59 UTC



Bent Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 373d6c91-20ab-409b-a49a-80fdbf9fd171

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 14:55:58 UTC



Mette Søe Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: ccd69d83-5ed4-4a8c-9a59-44d909cd3677

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-02-28 21:12:15 UTC



Kasper Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: e1b82bfe-1fdf-4d59-bce2-fa48d3481eed

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-03-02 13:59:51 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 15:13:29 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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