

# Storstrøm A/S

Tuborg Havnepark 21, 5., 2900 Hellerup

CVR-nr. 87 15 10 18

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2025

Dirigent:

.....  
Bent Skovgaard

## Indhold

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Oplysninger om selskabet                   | 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 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. januar 2025  
Direktion:

.....  
Bent Skovgaard

Bestyrelse:

.....  
Mette Søe Poulsen  
formand

.....  
Bent Skovgaard

.....  
Kasper Skovgaard

.....  
Klara 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.
- ▶ Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

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 31. januar 2025  
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<br>Bent Skovgaard<br>Kasper Skovgaard<br>Klara Skovgaard |
| Direktion           | Bent Skovgaard                                                                      |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M            |

## Ledelsesberetning

### Selskabets 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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 12.405.876 kr. mod et underskud på 5.797.294 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 275.700.882 kr.

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi ved et gennemsnitligt afkast i niveauet 3,9% (2023: 3,8%).

Årets resultat før skat er positivt påvirket af netto dagsværdiregulering af investeringsejendomme 5.772.329 kr.

Der henvises til note 6, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er beskrevet, herunder skøn og usikkerhed ved værdiansættelsen.

### 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.                                                   | 2024       | 2023        |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                        | <b>Bruttofortjeneste</b>                              | 5.909.909  | 5.024.583   |
| 2                                      | Personaleomkostninger                                 | -2.905.815 | -2.803.464  |
|                                        | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -342.479   | -356.885    |
|                                        | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>    | 2.661.615  | 1.864.234   |
|                                        | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | 5.772.329  | -11.710.081 |
|                                        | <b>Resultat før finansielle poster</b>                | 8.433.944  | -9.845.847  |
|                                        | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.812.385  | -577.336    |
| 3                                      | Finansielle indtægter                                 | 2.550.989  | 3.252.599   |
|                                        | Finansielle omkostninger                              | -1.290.088 | -93.143     |
|                                        | <b>Resultat før skat</b>                              | 14.507.230 | -7.263.727  |
| 4                                      | Skat af årets resultat                                | -2.101.354 | 1.466.433   |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                                 | 12.405.876 | -5.797.294  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                                       |            |             |
|                                        | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen       | 1.000.000  | 1.000.000   |
|                                        | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi        | 4.812.385  | -577.336    |
|                                        | Overført resultat                                     | 6.593.491  | -6.219.958  |
|                                        |                                                       | 12.405.876 | -5.797.294  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                          | 2024                      | 2023                      |
|------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                           |                           |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                           |                           |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                           |                           |
|      | Grunde og bygninger                          | 12.147.859                | 12.403.603                |
|      | Investerings ejendomme                       | 175.467.281               | 169.731.989               |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 56.061                    | 142.796                   |
|      |                                              | <u>187.671.201</u>        | <u>182.278.388</u>        |
| 6    | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |                           |                           |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 32.546.679                | 28.284.294                |
|      |                                              | <u>32.546.679</u>         | <u>28.284.294</u>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>220.217.880</u>        | <u>210.562.682</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                           |                           |
|      | <b>Varebeholdninger</b>                      |                           |                           |
|      | Ejendomme til videresalg                     | 71.922.332                | 48.279.482                |
|      |                                              | <u>71.922.332</u>         | <u>48.279.482</u>         |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                           |                           |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 21.515.254                | 21.537.786                |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                  | 331.590                   | 0                         |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 480.223                   | 548.515                   |
|      | Andre tilgodehavender                        | 387.635                   | 452.724                   |
|      |                                              | <u>22.714.702</u>         | <u>22.539.025</u>         |
| 7    | <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |                           |                           |
|      | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 19.277.464                | 40.032.219                |
|      |                                              | <u>19.277.464</u>         | <u>40.032.219</u>         |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>2.219.512</u>          | <u>2.229.361</u>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>116.134.010</u>        | <u>113.080.087</u>        |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>336.351.890</u></u> | <u><u>323.642.769</u></u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                            | 2024               | 2023               |
|------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                |                    |                    |
|      | <b>Egenkapital</b>                             |                    |                    |
|      | Selskabskapital                                | 500.000            | 500.000            |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 32.585.048         | 27.772.663         |
|      | Overført resultat                              | 241.615.834        | 235.022.343        |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret            | 1.000.000          | 1.000.000          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>275.700.882</b> | <b>264.295.006</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                    |                    |
|      | Udskudt skat                                   | 22.233.035         | 20.919.868         |
|      | Andre hensatte forpligtelser                   | 384.936            | 332.636            |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>22.617.971</b>  | <b>21.252.504</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                    |                    |
| 8    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         |                    |                    |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                 | 34.679.599         | 34.679.599         |
|      | Deposita og forudbetalt leje                   | 3.040.118          | 2.861.507          |
|      |                                                | <b>37.719.717</b>  | <b>37.541.106</b>  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |                    |                    |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder              | 0                  | 37.448             |
|      | Skyldig selskabsskat                           | 0                  | 13.834             |
|      | Anden gæld                                     | 313.320            | 502.871            |
|      |                                                | <b>313.320</b>     | <b>554.153</b>     |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>38.033.037</b>  | <b>38.095.259</b>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                          | <b>336.351.890</b> | <b>323.642.769</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                           | Selskabskapital | Reserve for<br>nettoopskrivning<br>efter indre værdi | Overført resultat  | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt              |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023                    | 500.000         | 28.399.999                                           | 241.192.301        | 0                                         | 270.092.300        |
| Overført via resultatdisponering              | 0               | -577.336                                             | -6.219.958         | 1.000.000                                 | -5.797.294         |
| Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0               | -50.000                                              | 50.000             | 0                                         | 0                  |
| <b>Egenkapital 1. januar 2024</b>             | <b>500.000</b>  | <b>27.772.663</b>                                    | <b>235.022.343</b> | <b>1.000.000</b>                          | <b>264.295.006</b> |
| Overført via resultatdisponering              | 0               | 4.812.385                                            | 6.593.491          | 1.000.000                                 | 12.405.876         |
| Udloddet udbytte                              | 0               | 0                                                    | 0                  | -1.000.000                                | -1.000.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b>          | <b>500.000</b>  | <b>32.585.048</b>                                    | <b>241.615.834</b> | <b>1.000.000</b>                          | <b>275.700.882</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm A/S for 2024 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger, 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 fratrasket 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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat.

##### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger der direkte kan tilknyttes anskaffelsen indtil til tidspunktet for i brugtagning.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom. Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

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 tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede 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.

##### Varebeholdninger

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

##### Tilgodehavender

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### 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 acontoskatte.

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 kon-torejendomme 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 frem-tidig 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 selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambe-skatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgo-dehavende skat eller skyldig selskabsskat.

##### Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### 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 pri-sen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.                                            | 2024                       | 2023                          |                                                |                    |
|------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| 2 <b>Personaleomkostninger</b>                 |                            |                               |                                                |                    |
| Lønninger                                      | 2.738.225                  | 2.635.166                     |                                                |                    |
| Pensioner                                      | 133.200                    | 133.200                       |                                                |                    |
| Andre omkostninger til social sikring          | 31.588                     | 30.549                        |                                                |                    |
| Andre personaleomkostninger                    | 2.802                      | 4.549                         |                                                |                    |
|                                                | <u>2.905.815</u>           | <u>2.803.464</u>              |                                                |                    |
| <br>Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede   | <u>4</u>                   | <u>4</u>                      |                                                |                    |
| <br>3 <b>Finansielle indtægter</b>             |                            |                               |                                                |                    |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 420.900                    | 468.664                       |                                                |                    |
| Andre finansielle indtægter                    | 2.130.089                  | 2.783.935                     |                                                |                    |
|                                                | <u>2.550.989</u>           | <u>3.252.599</u>              |                                                |                    |
| <br>4 <b>Skat af årets resultat</b>            |                            |                               |                                                |                    |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 788.187                    | 1.065.319                     |                                                |                    |
| Årets regulering af udskudt skat               | 1.313.167                  | -2.531.752                    |                                                |                    |
|                                                | <u>2.101.354</u>           | <u>-1.466.433</u>             |                                                |                    |
| <br>5 <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |                            |                               |                                                |                    |
|                                                | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Investerings-ejendomme</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> | <b>I alt</b>       |
| kr.                                            |                            |                               |                                                |                    |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 12.787.220                 | 88.962.965                    | 505.707                                        | 102.255.892        |
| Afgang i årets løb                             | 0                          | -37.037                       | 0                                              | -37.037            |
| Kostpris 31. december 2024                     | <u>12.787.220</u>          | <u>88.925.928</u>             | <u>505.707</u>                                 | <u>102.218.855</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   | 0                          | 80.769.024                    | 0                                              | 80.769.024         |
| Årets op- og nedskrivning                      | 0                          | 5.772.329                     | 0                                              | 5.772.329          |
| Opskrivninger 31. december 2024                | <u>0</u>                   | <u>86.541.353</u>             | <u>0</u>                                       | <u>86.541.353</u>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | 383.617                    | 0                             | 362.911                                        | 746.528            |
| Årets afskrivninger                            | 255.744                    | 0                             | 86.735                                         | 342.479            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024        | <u>639.361</u>             | <u>0</u>                      | <u>449.646</u>                                 | <u>1.089.007</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <u>12.147.859</u>          | <u>175.467.281</u>            | <u>56.061</u>                                  | <u>187.671.201</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investerings ejendomme

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

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investerings ejendomme 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. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Ejendommene omfatter primært boliglejemål (55% af samlet areal) og erhverv heraf primært butikker (45% af samlet areal). Ejendommene er beliggende i og omkring København.

Lejen i værdiansættelsen er for 98% vedkommende aktuel leje og 2% kommer fra skønnet leje fra lejemål under renovering.

|                                  | 2024        | 2023        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Beliggenhed                      | København   | København   |
| Gns. afkastkrav i %              | 3,85%       | 3,83%       |
| Årlig leje pr. kvm., kr.         | 1.609       | 1.569       |
| Antal kvm.                       | 6.407       | 6.407       |
| Driftsomkostninger pr. kvm., kr. | 552         | 553         |
| Dagsværdi pr. Kvm., kr.          | 27.387      | 26.492      |
| Dagsværdi ultimo, kr.            | 175.467.281 | 169.731.989 |

#### Følsomhedsanalyse

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 16.341.374 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 20.290.984 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

| kr.                                            | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                        | 511.631                                        |
| Kostpris 31. december 2024                     | 511.631                                        |
| Værdireguleringer 1. januar 2024               | 27.772.663                                     |
| Udloddet udbytte                               | -550.000                                       |
| Andel af årets resultat                        | 4.812.385                                      |
| Værdireguleringer 31. december 2024            | 32.035.048                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>32.546.679</b>                              |

#### Tilknyttede virksomheder

| Navn             | Hjemsted | Ejerandel |
|------------------|----------|-----------|
| Storstrøm II ApS | Hellerup | 100,00 %  |
| Gentofte Byg ApS | Hellerup | 100,00 %  |
| Solhaug A/S      | Hellerup | 10,00 %   |

#### 7 Værdipapirer og kapitalandele

##### Dagsværdioplysninger

| kr.                                                                           | Obligationer | Pantebreve |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Dagsværdi 31. december                                                        | 11.327.463   | 7.950.000  |
| Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i<br>resultatopgørelsen | 514.798      | 0          |
| Dagsværdiniveau                                                               | 1            | 3          |

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

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

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har enkelte lejeretlige sager som ikke ventes at medføre forpligtelser.

Virksomheden er som administrationsselskab 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.

#### 10 Pantsætninger og 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 2024 udgør 124.666.139 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Bent Skovgaard

STORSTRØM A/S CVR: 87151018

### Direktion

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 4b237876-164d-4ecb-8375-fa340cf8cb88

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-01-31 08:54:25 UTC



## Bent Skovgaard

STORSTRØM A/S CVR: 87151018

### Dirigent

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 4b237876-164d-4ecb-8375-fa340cf8cb88

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-01-31 08:54:25 UTC



## Bent Skovgaard

STORSTRØM A/S CVR: 87151018

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 4b237876-164d-4ecb-8375-fa340cf8cb88

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-01-31 08:58:33 UTC



## Klara Skovgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

Serienummer: 09902782-2e25-4a57-841f-9cea60705925

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-01-31 09:00:13 UTC



## Kasper Skovgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-01-31 09:28:46 UTC



## Mette Søe Poulsen

### Bestyrelse

På vegne af: Storstrøm AS

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

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-01-31 11:53:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# 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.”

## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-31 12:11:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter