

Storstrøm II ApS

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 18 07 17 46



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. februar 2016

Som dirigent:



Mette Søe Poulsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Anpartskapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	12

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Storstrøm II ApS
Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

18 07 17 46
1. oktober 1994
Gentofte
1. januar - 31. december

Direktion

Bent Skovgaard

Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, foretage køb og salg af fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er i lighed med tidligere år værdiansat til dagsværdi ved et afkast på 6 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 748.228 mod kr. 1.271.649 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.611.918.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, der forventes at påvirke eller ændre selskabets forhold i væsentlig grad.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Storstrøm II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 3. februar 2016

Direktionen:



Bent Skovgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Storstrøm II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Storstrøm II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 3. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	-24.596	730.969
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.036.039</u>	<u>1.017.020</u>
Resultat af primær drift	1.011.443	1.747.989
Finansielle indtægter	53	315
Finansielle omkostninger	<u>-54.000</u>	<u>-98.000</u>
Resultat før skat	957.496	1.650.304
² Skat af årets resultat	<u>-209.268</u>	<u>-378.655</u>
Årets resultat	<u>748.228</u>	<u>1.271.649</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>748.228</u>	<u>1.271.649</u>
	<u>748.228</u>	<u>1.271.649</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>16.636.841</u>	<u>15.272.366</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>16.636.841</u>	<u>15.272.366</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.636.841</u>	<u>15.272.366</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	21.631	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>11.620</u>
Tilgodehavender	<u>21.631</u>	<u>11.620</u>
Likvide beholdninger	<u>257.107</u>	<u>74.058</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>278.738</u>	<u>85.678</u>
Aktiver i alt	<u><u>16.915.579</u></u>	<u><u>15.358.044</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	<u>10.411.918</u>	<u>9.663.690</u>
Egenkapital i alt	<u>10.611.918</u>	<u>9.863.690</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.818.238</u>	<u>2.587.339</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.818.238</u>	<u>2.587.339</u>
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	<u>497.070</u>	<u>577.520</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	<u>497.070</u>	<u>577.520</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.906.752	2.100.000
Skyldig selskabsskat	0	152.752
Anden gæld	<u>81.601</u>	<u>76.743</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.988.353</u>	<u>2.329.495</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.485.423</u>	<u>2.907.015</u>
Passiver i alt	<u>16.915.579</u>	<u>15.358.044</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2014	200.000	8.392.041	8.592.041
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>1.271.649</u>	<u>1.271.649</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	200.000	9.663.690	9.863.690
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>748.228</u>	<u>748.228</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>200.000</u>	<u>10.411.918</u>	<u>10.611.918</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter på ejendomme indregnes på et periodiseret grundlag.

Bruttoresultat

Posterne lejeindtægter, driftsudgifter på ejendomme og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug består af driftsomkostninger på ejendomme, der omfatter vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikring, administration mv.

Driftsomkostninger på ejendomme indregnes på et periodiseret grundlag.

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 mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Storstrøm II ApS er sambeskattet med Storstrøm A/S og Gentofte Byg ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Udskudt skat beregnes med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

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.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabets grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter:

- +/-Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)
- Renholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal m.v.)
- Udvendig vedligeholdelse (150 kr. pr. bruttokvadratmeter areal)
- Indvendig vedligeholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal for de lejemål, der har en sådan konto)
- Administrationsudgifter (3.000 kr. pr. lejemål)

=Nettoresultat

dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 6 % (2014: 6 %).

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

Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre gældsforpligtelser

Prioritetsgæld optages til dagsværdi og ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-21.631	152.753
Årets regulering af udskudt skat	<u>230.899</u>	<u>225.902</u>
	<u><u>209.268</u></u>	<u><u>378.655</u></u>

3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2015	4.626.494
Tilgang i årets løb	<u>300.001</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>4.926.495</u>
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2015	10.645.872
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>1.064.474</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u>11.710.346</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>16.636.841</u>

Den offentlige ejendomsvurdering af selskabets ejendom udgør 16.600 tkr.

4. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 200.000 de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Anden gæld omfatter deposita og forudbetalt leje.

6. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Saldi efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b er negative pr. 31. december 2015.