

# Storstrøm II ApS

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 18 07 17 46



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2017

Som dirigent:



Mette Søb Poulsen



Building a better  
working world

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Storstrøm II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 28. februar 2017

Direktion:



Bent Skovgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Storstrøm II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Storstrøm II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. februar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Storstrøm II ApS
Adresse, postnr., by	Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	18 07 17 46
Stiftet	1. oktober 1994
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bent Skovgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### 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 værdiansat til dagsværdi ved et afkast på 5 % til 21.349.987 kr. (2015: 6 %) Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 6 % reduceres ejendommens værdi med 3.558.331 kr. til 17.791.656 kr.  
Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 4 % stiger ejendommens værdi med 5.337.497 kr. til 26.687.484 kr.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 3.980.011 kr. mod 748.230 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 14.591.931 kr.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	604.143	-24.594
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.541.429	1.036.039
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.145.572	1.011.445
	Finansielle indtægter	0	53
	Finansielle omkostninger	-42.000	-54.000
	<b>Resultat før skat</b>	5.103.572	957.498
2	Skat af årets resultat	-1.123.561	-209.268
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.980.011</u>	<u>748.230</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.980.011	748.230
		<u>3.980.011</u>	<u>748.230</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	21.349.987	16.636.841
		<u>21.349.987</u>	<u>16.636.841</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.349.987</u>	<u>16.636.841</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	21.631
		<u>0</u>	<u>21.631</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	27.988	257.107
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>27.988</u>	<u>278.738</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.377.975</u>	<u>16.915.579</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	14.391.931	10.411.920
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.591.931</u>	<u>10.611.920</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.820.739	2.818.238
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.820.739</u>	<u>2.818.238</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita og forudbetalt leje	672.708	497.070
		<u>672.708</u>	<u>497.070</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.113.600	2.906.752
	Skyldig selskabsskat	121.060	0
	Anden gæld	57.937	81.599
		<u>2.292.597</u>	<u>2.988.351</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.965.305</u>	<u>3.485.421</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.377.975</u>	<u>16.915.579</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 7 Sikkerhedsstillelser  
 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	9.663.690	9.863.690
Årets resultat	0	748.230	748.230
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>10.411.920</b>	<b>10.611.920</b>
Årets resultat	0	3.980.011	3.980.011
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>14.391.931</b>	<b>14.591.931</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm II ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter på ejendomme indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

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 m.v.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 5 % (2015: 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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	121.060	-21.631
Årets regulering af udskudt skat	1.002.501	230.899
	<u>1.123.561</u>	<u>209.268</u>
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2016		4.926.495
Tilgang i årets løb		171.717
Kostpris 31. december 2016		<u>5.098.212</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		11.710.346
Årets opskrivning		4.541.429
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>16.251.775</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u>21.349.987</u>

Der er ikke stillet sikkerhedsstillelser mv. i investeringsejendomme, der henvises til note 7.

Den offentlige ejendomsvurdering af selskabets ejendom udgør 16.600 t.kr.

### 4 Investeringsejendomme

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,0 % for 2016 mod 6,0 % for 2015).

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 21.349.987 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 3.558.331 kr.. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.337.497 kr.

### 5 Selskabskapital

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Saldi efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b er negative pr. 31. december 2016.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Storstrøm A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

Storstrøm II ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Storstrøm A/S	Øresundshøj 1C 2920 Charlottenlund