

Storstrøm II ApS

Øresundshøj 1 C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 18 07 17 46

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2021

Dirigent:

.....
Bent Skovgaard





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 19. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 19. februar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til dagsværdi ved et afkast på 4 % til 27.101.778 kr. (2019: 4 %) Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 5 % reduceres ejendommens værdi med 5.420.356 kr. til 21.681.423 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 3 % stiger ejendommens værdi med 9.033.926 kr. til 36.135.705 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.216.455 kr. mod et overskud på 3.893.077 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 21.896.524 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.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.260.063	1.065.791
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	303.896	3.927.185
	Resultat før finansielle poster	1.563.959	4.992.976
3	Finansielle omkostninger	-4.400	-1.852
	Resultat før skat	1.559.559	4.991.124
4	Skat af årets resultat	-343.104	-1.098.047
	Årets resultat	1.216.455	3.893.077
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	216.455	2.893.077
		1.216.455	3.893.077

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	27.101.778	26.797.882
		<u>27.101.778</u>	<u>26.797.882</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.101.778</u>	<u>26.797.882</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	869.048	886.419
	Omsætningsaktiver i alt	<u>869.048</u>	<u>886.419</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.970.826</u>	<u>27.684.301</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	20.696.524	20.480.069
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>21.896.524</u>	<u>21.680.069</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.111.561	5.042.134
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.111.561</u>	<u>5.042.134</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita og forudbetalt leje	613.864	653.358
		<u>613.864</u>	<u>653.358</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	273.677	232.090
	Anden gæld	75.200	76.650
		<u>348.877</u>	<u>308.740</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>962.741</u>	<u>962.098</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.970.826</u>	<u>27.684.301</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	17.586.992	0	17.786.992
Overført via resultatdisponering	0	2.893.077	1.000.000	3.893.077
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	20.480.069	1.000.000	21.680.069
Overført via resultatdisponering	0	216.455	1.000.000	1.216.455
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2020	200.000	20.696.524	1.000.000	21.896.524

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm II ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 som administrationselskab. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsejendommene 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 4 %(2019: 4 %).

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.

Egenkapital

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020	2019
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1.852
Andre finansielle omkostninger	4.400	0
	<u>4.400</u>	<u>1.852</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	273.677	232.090
Årets regulering af udskudt skat	69.427	865.957
	<u>343.104</u>	<u>1.098.047</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	5.098.212
Kostpris 31. december 2020	5.098.212
Opskrivninger 1. januar 2020	21.699.670
Årets opskrivning	303.896
Opskrivninger 31. december 2020	22.003.566
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>27.101.778</u>

6 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 (4,0 %for 2020 mod 4,0 %for 2019).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 27.101.778 pr. 31. december 2020. 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 5.420.356 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.033.926 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Selskabskapital

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

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Saldi efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b er negative pr. 31. december 2020.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Storstrøm A/S som administrationselskab 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

10 Nærtstående parter

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

PENNEO

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

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

Bent Skovgaard

Direktion

På vegne af: Storstrøm II ApS

Serienummer: CVR:18071746-RID:57852055

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-02-19 13:00:30Z

NEM ID 

Bent Skovgaard

Dirigent

På vegne af: Storstrøm II ApS

Serienummer: CVR:18071746-RID:57852055

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-02-19 13:00:30Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-02-19 15:38:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TW68H-ZBD5I-D5Z2N-CFE0F-THGQG-UPPOJ

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>