

# Storstrøm II ApS

Øresundshøj 1 C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 18 07 17 46

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2020

Dirigent:

.....  
Bent Skovgaard



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12. marts 2020  
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

## 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 12. marts 2020

ERNST & YOUNG  
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 1 C, 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

### 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 26.767.882 kr. (2018: 5 %) Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 5 % reduceres ejendommens værdi med 3.650.819 kr. til 18.254.097 kr.

Såfremt den anvendte afkastsats ændres til 3 % stiger ejendommens værdi med 5.476.229 kr. til 27.381.146 kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.893.077 kr. mod et overskud på 1.460.415 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 21.680.069 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.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.065.791	1.402.887
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.065.791	1.402.887
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.927.185	482.890
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.992.976	1.885.777
3	Finansielle omkostninger	-1.852	-13.450
	<b>Resultat før skat</b>	4.991.124	1.872.327
4	Skat af årets resultat	-1.098.047	-411.912
	<b>Årets resultat</b>	3.893.077	1.460.415
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	0
	Overført resultat	2.893.077	1.460.415
		3.893.077	1.460.415



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	26.797.882	22.870.697
		<u>26.797.882</u>	<u>22.870.697</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>26.797.882</u>	<u>22.870.697</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	886.419	271.751
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>886.419</u>	<u>271.751</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>27.684.301</u>	<u>23.142.448</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	20.480.069	17.586.992
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>21.680.069</u>	<u>17.786.992</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.042.134	4.176.177
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>5.042.134</u>	<u>4.176.177</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita og forudbetalt leje	653.358	652.850
		<u>653.358</u>	<u>652.850</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.000
	Skyldig selskabsskat	232.090	291.096
	Anden gæld	76.650	35.333
		<u>308.740</u>	<u>526.429</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>962.098</u>	<u>1.179.279</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>27.684.301</u>	<u>23.142.448</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
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 2018	200.000	16.126.577	0	16.326.577
Overført via resultatdisponering	0	1.460.415	0	1.460.415
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>17.586.992</b>	<b>0</b>	<b>17.786.992</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.893.077	1.000.000	3.893.077
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>20.480.069</b>	<b>1.000.000</b>	<b>21.680.069</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm II ApS for 2019 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 afgivene 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 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 administrati-  
onsselskabet.

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.

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 4 % (2018: 5 %).

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.	2019	2018
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.852	13.450
	<u>1.852</u>	<u>13.450</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	232.090	291.096
Årets regulering af udskudt skat	865.957	120.816
	<u>1.098.047</u>	<u>411.912</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	5.098.212
Kostpris 31. december 2019	5.098.212
Opskrivninger 1. januar 2019	17.772.485
Årets opskrivning	3.927.185
Opskrivninger 31. december 2019	21.699.670
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>26.797.882</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 2019 mod 5,0 %for 2018).

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 26.797.882 pr. 31. december 2019. 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 3.650.819 kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.476.229 kr.

#### 7 Selskabskapital

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Saldi efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b er negative pr. 31. december 2019.

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 2019.

#### 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 Koncernen

Serienummer: CVR:87151018-RID:1263393659834

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 08:29:01Z

NEM ID 

## Bent Skovgaard

### Dirigent

På vegne af: Storstrøm Koncernen

Serienummer: CVR:87151018-RID:1263393659834

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-12 08:29:01Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-03-12 19:11:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 15G57-4WCJ4-ILZ06-FESZ7-5T7GY-NO2HG

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](mailto: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>