

Storstrøm II ApS

Øresundshøj 1C, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 18 07 17 46

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2022

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Storstrøm II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 18. februar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 18. februar 2022
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 Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

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 3,25 % til 32.316.309 kr. (2020: 4 %)

Såfremt den anvendte afkastsats øges med 0,5 % reduceres ejendommens værdi med 4.308.841 kr. Såfremt den anvendte afkastsats reduceres med 0,5 % stiger ejendommens værdi med 5.875.693 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 4.867.904 kr. mod et overskud på 1.216.455 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 25.764.428 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med 5.114.531 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.122.514	1.260.063
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.114.531	303.896
	Resultat før finansielle poster	6.237.045	1.563.959
3	Finansielle omkostninger	-3.235	-4.400
	Resultat før skat	6.233.810	1.559.559
4	Skat af årets resultat	-1.365.906	-343.104
	Årets resultat	4.867.904	1.216.455
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.000.000
	Overført resultat	4.867.904	216.455
		4.867.904	1.216.455

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	32.316.308	27.101.778
		<u>32.316.308</u>	<u>27.101.778</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.316.308</u>	<u>27.101.778</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	864.322	869.048
	Omsætningsaktiver i alt	<u>864.322</u>	<u>869.048</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.180.630</u>	<u>27.970.826</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	25.564.428	20.696.524
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>25.764.428</u>	<u>21.896.524</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.233.495	5.111.561
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.233.495</u>	<u>5.111.561</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita og forudbetalt leje	561.280	613.864
		<u>561.280</u>	<u>613.864</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	273.677	0
	Skyldig selskabsskat	243.972	273.677
	Anden gæld	103.778	75.200
		<u>621.427</u>	<u>348.877</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.182.707</u>	<u>962.741</u>
	PASSIVER I ALT	<u>33.180.630</u>	<u>27.970.826</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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 1. januar 2021	200.000	20.696.524	1.000.000	21.896.524
Overført via resultatdisponering	0	4.867.904	0	4.867.904
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital				
31. december 2021	200.000	25.564.428	0	25.764.428

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storstrøm II ApS for 2021 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

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 administrationsselskab. 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.

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 (100 kr. pr. bruttokvadratmeter areal m.v.)
- Udvendig vedligeholdelse (200 kr. pr. bruttokvadratmeter areal)
- Indvendig vedligeholdelse (50 kr. pr. bruttokvadratmeter areal for de lejemaal, 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 3,25% (2020: 4 %).

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

Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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. 2021 2020

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	3.235	4.400
	3.235	4.400

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
 Årets regulering af udskudt skat

	243.972	273.677
	1.121.934	69.427
	1.365.906	343.104

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	5.098.212
Tilgang i årets løb	100.000
Kostpris 31. december 2021	5.198.212
Opskrivninger 1. januar 2021	22.003.566
Årets opskrivning	5.114.530
Opskrivninger 31. december 2021	27.118.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	32.316.308

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 (3,25 % for 2021 mod 4,0 % for 2020).

Selskabets investeringsejendom er beliggende i København og omfatter primært boligejendom og i mindre udstrækning butiksljemål.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 32.316.308 pr. 31. december 2021. 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 4.308.841 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.875.693 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

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 2021.

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

2022-02-18 08:33:59 UTC

NEM ID 

Bent Skovgaard

Dirigent

På vegne af: Storstrøm II ApS

Serienummer: CVR:18071746-RID:57852055

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-02-18 08:33:59 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-18 10:13:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DAPW1-Q8EIJ-XJ0AP-DF5XB-3ZZM8-H8BAX

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>