

**Ejendomsselskabet  
Storms Pakhus ApS**  
Refshalevej 167 A, 1.  
1432 København K  
CVR-nr. 38440144

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Julian Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS  
Refshalevej 167 A, 1.  
1432 København K

CVR-nr.: 38440144

Stiftet: 23.02.2017

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Michael Ziegler, Formand

Jan Damsgaard

Jesper Julian Møller

### Direktion

Jesper Julian Møller, Adm. direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2019

### Direktion

Jesper Julian Møller  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Michael Ziegler  
Formand

Jan Damsgaard

Jesper Julian Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i at fungerer som administrativt selskab for øvrige selskaber i Julian Koncernen og selskaber med relation hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Julian Group er sammensat af en række selskaber, som alle driver virksomhed inden for restaurationsbranchen. Virksomheden drives på flere måder, fra "Toldboden" som driver traditionel restaurationsdrift til "Reffen", som er et madmarked med en betydelig vægt på underholdning og oplevelser.

Selskabet indgår i Julian-Group, som i 2018 - set under et - igen i år har haft en særdeles tilfredsstillende drift set i lyset af at der i 2018 er startet to nye madmarkeder. Resultatet er lavere end sidste år, men dog over forventningerne ved indgangen til året.

Selskaberne i Julian-Group er opbygget med et holdingselskab (Julian Super Holding ApS, CVR-nr. 29 51 17 99), som er helejer eller majoritetsejer af samtlige selskaber i Julian Group.

Selskaber i Julian Group driver virksomheder inden for restaurationsbranchen. Fra "Toldboden", som spise og eventsted til "Reffen", som er et madmarked med en betydelig vægt på kultur og oplevelser.

Virksomhederne drives fra det nyetablerede hovedkontor placeret ved Reffen.

Julian Group har alle rettigheder til udviklede koncepter, varemærker m.v.

Årets resultat udviser et overskud på 955 t.kr., hvilket er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.671.489</b>	<b>812.444</b>
Af- og nedskrivninger		(239.026)	(159.189)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.432.463</b>	<b>653.255</b>
Andre finansielle indtægter	2	6.182	93.986
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.642)	(50.000)
Andre finansielle omkostninger	3	(210.978)	(373.671)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.225.025</b>	<b>323.570</b>
Skat af årets resultat	4	(269.920)	(72.833)
<b>Årets resultat</b>		<b>955.105</b>	<b>250.737</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		955.105	250.737
		<b>955.105</b>	<b>250.737</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.553.105	11.792.131
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.553.105</b>	<b>11.792.131</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>11.553.105</b>	 <b>11.792.131</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		129.824	1.973.698
Andre tilgodehavender		147.662	123.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>277.486</b>	<b>2.097.498</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>2.515.699</b>	 <b>199.710</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.793.185</b>	 <b>2.297.208</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>14.346.290</b>	 <b>14.089.339</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.205.843</u>	<u>1.250.738</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.205.843</u></b>	<b><u>2.250.738</u></b>
Udskudt skat		<u>123.000</u>	<u>70.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>123.000</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.535.464	7.015.006
Deposita		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.535.464</u></b>	<b><u>8.015.006</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		476.149	470.713
Bankgæld		2.473.027	1.620.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		170.162	138.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.475	1.050.000
Skyldig selskabsskat		216.920	2.833
Anden gæld	7	<u>90.250</u>	<u>471.249</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.481.983</u></b>	<b><u>3.753.595</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.017.447</u></b>	<b><u>11.768.601</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.346.290</u></b>	<b><u>14.089.339</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	1.250.738	2.250.738
Årets resultat	0	955.105	955.105
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.205.843</b>	<b>3.205.843</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.182</u>	<u>93.986</u>
	<b><u>6.182</u></b>	<b><u>93.986</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	210.978	167.511
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>206.160</u>
	<b><u>210.978</u></b>	<b><u>373.671</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	216.920	2.833
Ændring af udskudt skat	<u>53.000</u>	<u>70.000</u>
	<b><u>269.920</u></b>	<b><u>72.833</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>11.951.320</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>11.951.320</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(159.189)
Årets afskrivninger		<u>(239.026)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(398.215)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>11.553.105</u></b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	1.000	1.000	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>
		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>7. Anden gæld</b>			
Moms og afgifter		90.250	471.249
		<b>90.250</b>	<b>471.249</b>
		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>			
Kautions- og garantiforpligtelser		2.000.000	N/A
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>		<b>2.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Julian Super Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, for indkomstskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og installationer

5 år



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.