



Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS

Refshalevej 167 A, 1.
1432 København K
CVR-nr. 38440144

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.08.2020

Jesper Julian Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS

Refshalevej 167 A, 1.

1432 København K

CVR-nr.: 38440144

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Karsten Søderberg, formand

Pernille Strandby Møller

Jesper Julian Møller

Direktion

Jesper Julian Møller, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.08.2020

Direktion

Jesper Julian Møller

adm. dir.

Bestyrelse

Karsten Søderberg

formand

Pernille Strandby Møller

Jesper Julian Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storms Pakhus ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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". 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 brugerne 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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.

København, den 21.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at leje og videreudleje samt administrere fast ejendom i Storms Pakhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.084 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 som er indtrådt og konstateret efter balancedagen og frem til regnskabsaflæggelsen, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold omfattet af begivenheden som vil få effekt på årsregnskabet.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er genåbningen påbegyndt. Det er ikke på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage et endeligt skøn over den samlede effekt, som nedlukningen og genåbningen vil få på Julian Group. Koncernens aktiviteter og finansielle resultater vil dog blive påvirket i et betydeligt omfang. Dog forventes der fortsat overskud for koncernen som helhed.

Der er ikke indtrådt eller konstateret øvrige forhold fra balancedagen frem til regnskabsaflæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.861.545	1.671.489
Af- og nedskrivninger	2	(351.526)	(239.026)
Driftsresultat		1.510.019	1.432.463
Andre finansielle indtægter	3	80.000	6.182
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(2.642)
Andre finansielle omkostninger	4	(200.511)	(210.978)
Resultat før skat		1.389.508	1.225.025
Skat af årets resultat	5	(305.192)	(269.920)
Årets resultat		1.084.316	955.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.084.316	955.105
Resultatdisponering		1.084.316	955.105

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.951.579	11.553.105
Materielle aktiver	6	11.951.579	11.553.105
Anlægsaktiver		11.951.579	11.553.105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.080.000	129.824
Andre tilgodehavender		0	147.662
Tilgodehavender		2.080.000	277.486
Likvide beholdninger		338.422	2.515.699
Omsætningsaktiver		2.418.422	2.793.185
Aktiver		14.370.001	14.346.290

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		2.290.159	2.205.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		4.290.159	3.205.843
Udskudt skat		283.000	123.000
Hensatte forpligtelser		283.000	123.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.052.451	6.535.464
Deposita		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.052.451	7.535.464
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	479.581	476.149
Bankgæld		1.878.333	2.473.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	170.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	55.475
Skyldige sambeskatningsbidrag		145.192	216.920
Anden gæld	9	213.785	90.250
Kortfristede gældsforpligtelser		2.744.391	3.481.983
Gældsforpligtelser		9.796.842	11.017.447
Passiver		14.370.001	14.346.290
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	2.205.843	0	3.205.843
Årets resultat	0	84.316	1.000.000	1.084.316
Egenkapital ultimo	1.000.000	2.290.159	1.000.000	4.290.159

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 som er indtrådt og konstateret efter balancedagen og frem til regnskabsafslæggelsen, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold omfattet af begivenheden som vil få effekt på årsregnskabet.

På tidspunktet for regnskabsafslæggelsen er genåbningen påbegyndt. Det er ikke på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage et endeligt skøn over den samlede effekt, som nedlukningen og genåbningen vil få på Julian Group. Koncernens aktiviteter og finansielle resultater vil dog blive påvirket i et betydeligt omfang. Dog forventes der fortsat overskud for koncernen som helhed.

Der er ikke indtrådt eller konstateret øvrige forhold fra balancedagen frem til regnskabsafslæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	351.526	239.026
	351.526	239.026

3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	80.000	6.182
	80.000	6.182

4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	200.511	210.978
	200.511	210.978

5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	145.192	216.920
Ændring af udskudt skat	160.000	53.000
	305.192	269.920

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.951.320
Tilgange	750.000
Kostpris ultimo	12.701.320
Af- og nedskrivninger primo	(398.215)
Årets afskrivninger	(351.526)
Af- og nedskrivninger ultimo	(749.741)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.951.579

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anparter	1.000	1.000	1.000.000
	1.000		1.000.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	479.581	476.149	6.052.451	8.929.937
Deposita	0	0	1.000.000	0
	479.581	476.149	7.052.451	8.929.937

9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	213.785	90.250
	213.785	90.250

10 Eventualforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	2.000.000	2.000.000
Eventualforpligtelser i alt	2.000.000	2.000.000

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Julian Super Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Julian Super Holding ApS

Refshalevej 167 A, 1.

1432 København K

Danmark

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 eksklusiv 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.

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

Balancen**Materielle aktiver**

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

5 år

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.