

# Søsteen II ApS

## ÅRSRAPPORT

2018

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/5 2019



---

Uffe Nielsen  
Dirigent

# Søsteen II ApS

## INDHOLD

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 12. marts 2018 – 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

# Søsteen II ApS

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Søsteen II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. marts 2018 – 31. december 2018.

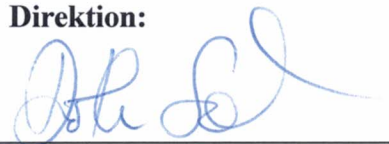
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har valgt også for det kommende regnskabsår at fravælge revision. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 20. maj 2019

**Direktion:**



---

Dorte Sølund

# Søsteen II ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Søsteen II ApS  
Øresunds Allé 17  
2791 Dragør

Telefon: 32 95 77 79

CVR-nr.: 39 41 24 03

Stiftet: 13. marts 2018

Hjemsted: Dragør Kommune

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Regnskabsår: 12. marts 2018 – 31. december 2018

**Direktion**

Dorte Sølund

**Bank**

Handelsbanken  
Arne Jacobsens Allé 15  
2300 København S

**General-  
forsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
24. maj 2019, kl. 15.30, på selskabets adresse.

# Søsteen II ApS

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom, udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed. Det er selskabets hensigt også i de kommende år, at fortsætte sit virke indenfor de nævnte forretningsområder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018, perioden 12. marts 2018 – 31. december 2018, udviser et resultat før skat på, 2.541 kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 6.590.376 kr. Egenkapitalen udgør 51.982 kr. efter overførsel af årets resultat. Resultatet for perioden er ikke tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabet har valgt også for det kommende regnskabsår at fravælge revision. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

### Fremtiden

Selskabet vil fortsætte med at tilpasse aktiviteterne til de nuværende og fremtidige behov og forventer et større overskud for 2019.

# Søsteen II ApS

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søsteen II ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Som følge af at det er selskabets 1. Årsrapport vises der ikke sammenligningstal.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

# Søsteen II ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgør optjent leje af udlejningsvirksomhed i henhold til indgåede lejekontrakter.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til hovedaktiviteten.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.



# Søsteen II ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger og udførte forbedringer.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte á conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Søsteen II ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	2018 <u>kr.</u>	2017 <u>tkr.</u>
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>89.000</b>	-
Driftsudgifter.....		<u>-8.246</u>	-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>80.754</b>	-
Administrationsomkostninger.....		<u>-24.173</u>	-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>56.581</b>	-
Finansielle omkostninger.....		<u>54.040</u>	-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.541</b>	-
Skat af årets resultat.....		<u>-559</u>	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><b>1.982</b></u>	<u>-</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		-	-
Overført overskud.....		<u>1.982</u>	-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....		<u><b>1.982</b></u>	<u>-</u>

## Søsteen II ApS

### Balance 31. december

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 tkr.</b>
Ejendomme .....	1	6.455.486	-
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.455.486</b>	<b>-</b>
Mellemregning, tilknyttede selskaber .....		49.441	-
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>49.441</b>	<b>-</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b>85.449</b>	<b>-</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.590.376</b>	<b>-</b>

## Søsteen II ApS

### Balance 31. december

PASSIVER	<u>Note</u>	2018 <u>kr.</u>	2017 <u>tkr.</u>
Indskudskapital .....		50.000	-
Overført overskud .....		<u>1.982</u>	-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2</b>	<b>51.982</b>	-
Gæld Ejendoms lån .....		3.375.000	-
Anden langfristet gæld .....		<u>1.730.160</u>	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.105.160</b>	-
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.410.556	-
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		<u>22.678</u>	-
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b><u>1.433.234</u></b>	-
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b><u>6.538.394</u></b>	-
<b>PASSIVER .....</b>		<b><u>6.590.376</u></b>	-
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

## Søsteen II ApS

### Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> tkr.
<b>Note 1. Ejendomme</b>		
Anskaffelsespris, primo .....	-	-
Årets tilgang til kostpris.....	5.000.000	-
Handelsomkostninger .....	154.740	-
Forbedringer i året .....	<u>1.300.746</u>	<u>-</u>
<b>Ejendomme, ultimo</b>	<b><u>6.455.486</u></b>	<b><u>-</u></b>

### Note 2. Egenkapital

	<u>12/3 2018</u>	Årets <u>indskud</u>	Udbetalt <u>udbytte</u>	Forslag til årets resul- <u>Tatforde-</u> <u>ling</u>	<u>31/12 2018</u>
Indskudskapital.....	50.000	-	-	-	50.000
Overført overskud.....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.982</u>	<u>1.982</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.982</u></b>	<b><u>51.982</u></b>

### Indskudskapital

Indskudskapitalen udgør anparten af 1.000 kr. pr. stk. eller multipla heraf.

### Note 3. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Søsteen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til Selskabsskattelovens regler herom solidarisk for indkomstskatter m.v.

#### Leje og Operationel leasing

Ingen.

### Note 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant og sikkerhedsstillelser overfor stillet Ejendoms lån med 3.375.000 kr. Hovedstol 3.375.000 kr. Ejendoms lånet er afdragsfrit men der beregnes rente.

Herudover har selskabets reelle ejere stillet yderligere pantsikkerhed med 3.055.000 kr., hvilken finansiering der er stillet til rådighed overfor selskabet.

# Søsteen II ApS

## Noter

### **Note 5. Nærtstående parter**

Søsteen II ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Søsteen ApS  
Øresunds Allé 17  
2791 Dragør

### **Bestemmende indflydelse:**

Dorthe Sølund og Lars Steentofte  
Øresunds Allé 17  
2691 Dragør

### **Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Ingen.

### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Dorthe Sølund og Lars Steentofte  
Øresunds Allé 17  
2691 Dragør

### **Ejerforhold**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af indskudskapitalen:

Søsteen Holding ApS  
Øresunds Allé 17  
2691 Dragør