

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Storm Ejendomme ApS

CVR-nr. 32263801

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juni 2015



Jens Storm
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Storm Ejendomme ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 12. juni 2015

Direktion

Jens Storm



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Storm Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Storm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har i årets løb erhvervet andre anlæg fra selskabets direktion. Det har ikke været muligt, at opnå ekstern vurdering af aktivet, hvorfor der tages forbehold for værdien heraf.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Som omtalt i årsregnskabets note 10, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet har positiv indtjening og fortsat kredit fra selskabets kreditorer.

Selskabets ejendom er udlejet til selskabet Storm & Co ApS, der driver virksomhed med produktion af og reovering af containere. Det fremgår af Storm & Co ApS' seneste regnskab, at selskabet har tabt egenkapitalen og der er taget forbehold for fortsat drift.

Det er således usikkert om selskabets lejer kan fortsætte driften af virksomheden, hvorved den fremtidige lejeindtægt i Storm Ejendomme ApS er usikker. Dette medfører væsentlig usikkerhed om muligheden for fortsat drift, hvorved selskabet sandsynligvis vil være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser. Årsregnskabet vil i tilfælde heraf skulle opgøres til realisationsværdier. Det har ikke

Den uafhængige revisors erklæringer

været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 12. juni 2015

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Nielsen
statsaut. revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Storm Ejendomme ApS L. Frandsensvej 2 5600 Faaborg
CVR-nr.	32263801
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014 6. regnskabsår
Direktion	Jens Storm
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Ole Nielsen, statsaut. revisor on@edelbo.dk Brian Høising, reg. revisor brh@edelbo.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på -89.126 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på 1.921.547 kr. og en egenkapital på -55.936 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici, udover almindeligt forekommende risici indenfor virksomhedens branche

Selskabet har ikke en driftslikviditet og er derfor afhængig af positiv indtjening fra udlejning af selskabets ejendom.

Selskabets lejer har for 2014 aflagt en årsrapport med forbehold for fortsat drift.

Såfremt at selskabets lejer ikke kan betale den fremtidige leje, vil Storm Ejendomme ApS ikke kunne indfri sine fremtidige forpligtelser, hvilken medfører væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital, og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne. Selskabet forventes ved egen indtjening at kunne reetablere sin kapital. I modsat fald vil selskabets ledelse foretage de i selskabsloven foreskrevne handlinger.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Storm Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendom	30 år	0 %
Andre anlæg og driftsmidler	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		150.519	133.720
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.000	-60.000
Driftsresultat		90.519	73.720
Finansielle indtægter		6.352	6.961
Finansielle omkostninger	2	-176.549	-175.864
Resultat før skat		-79.678	-95.183
Skat af årets resultat	3	-9.448	11.923
Årets resultat		-89.126	-83.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-89.126	-83.260
		-89.126	-83.260

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	1.836.547	1.896.547
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	85.000	0
Materielle anlægsaktiver		<u>1.921.547</u>	<u>1.896.547</u>
Anlægsaktiver		<u>1.921.547</u>	<u>1.896.547</u>
Andre tilgodehavender	6	0	137.625
Udskudte skatteaktiver		0	9.448
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>147.073</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>147.073</u>
Aktiver		<u>1.921.547</u>	<u>2.043.620</u>

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført resultat	8	-180.936	-91.811
Egenkapital		-55.936	33.189
Gæld til realkreditinstitutter		1.934.783	1.985.792
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.934.783	1.985.792
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		25.000	0
Gæld til banker		2.900	0
Anden gæld		14.800	24.639
Kortfristede gældsforpligtelser		42.700	24.639
Gældsforpligtelser		1.977.483	2.010.431
Passiver		1.921.547	2.043.620
Usikkerhed om going concern	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2014	2013
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Ejendom	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
2. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	7.906	50.000
Andre finansielle omkostninger	168.643	125.864
	<u>176.549</u>	<u>175.864</u>
3. Skat af årets resultat		
Reg. skat tidligere år	0	-4.600
Reg. udskudt skat	9.448	-7.323
	<u>9.448</u>	<u>-11.923</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.106.547	2.106.547
Kostpris ultimo	<u>2.106.547</u>	<u>2.106.547</u>
Af- og nedskrivninger primo	-210.000	-150.000
Årets afskrivninger	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-270.000</u>	<u>-210.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.836.547</u>	<u>1.896.547</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	85.000	0
Kostpris ultimo	<u>85.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>85.000</u>	<u>0</u>
6. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos Storm & Co ApS	57.906	187.625
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavende	-57.906	-50.000
	<u>0</u>	<u>137.625</u>
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2014	2013
8. Overført resultat		
Saldo primo	-91.810	-8.551
Årets tilgang	-89.126	-83.260
Saldo ultimo	-180.936	-91.811

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.934.783	25.000	1.830.000
	1.934.783	25.000	1.830.000

10. Usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke en driftslikviditet og er derfor afhængig af positiv indtjening fra udlejning af selskabets ejendom.

Selskabets lejer har for 2014 aflagt en årsrapport med forbehold for fortsat drift.

Såfremt selskabets lejer ikke kan betale den fremtidige leje, vil Storm Ejendomme ApS ikke kunne indfri sine fremtidige forpligtelser, hvilken medfører væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lån i FIH Erhvervsbank, restgæld pr. 31/12 2014 1.959.783 kr., er afgivet ejerpantebreve på henholdsvis 1.911.360 kr. og 800.000 kr. i ejendommen Smedemestervej 1. Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2014 er 1.836.547 kr.