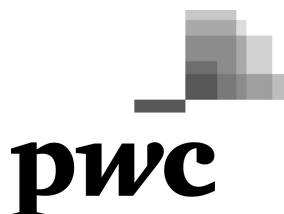

Stormgaard Ejendomme ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 30 61 16 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2015

Jan Stormgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18. juni 2015

Direktion

Jan Stormgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Stormgaard Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stormgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at selskabet ikke har indberettet og afregnet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan

Den uafhængige revisors erklæringer

ifalde ansvar. Forholdet er efterangivet på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 18. juni 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Claus Lidegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stormgaard Ejendomme ApS
Ved Faurgården 5 B
4300 Holbæk

Telefon: 59451116

CVR-nr.: 30 61 16 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Jan Stormgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Danske Bank
Ahlgade 28
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Stormgaard Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 45.853, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 194.643.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		500.310	493.824
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-159.310	-159.310
Resultat før finansielle poster		341.000	334.514
Finansielle indtægter	2	21.433	29.415
Finansielle omkostninger	3	-283.903	-337.679
Resultat før skat		78.530	26.250
Skat af årets resultat	4	-32.677	6.162
Årets resultat		45.853	32.412

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	45.853	32.412
	45.853	32.412

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		7.736.536	7.895.846
Materielle anlægsaktiver	5	7.736.536	7.895.846
Anlægsaktiver		7.736.536	7.895.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		440.173	419.842
Tilgodehavender		440.173	419.842
Omsætningsaktiver		440.173	419.842
Aktiver		8.176.709	8.315.688

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		69.643	23.790
Egenkapital	6	194.643	148.790
Hensættelse til udskudt skat		107.661	74.984
Hensatte forpligtelser		107.661	74.984
Gæld til realkreditinstitutter		4.691.457	4.895.786
Kreditinstitutter		1.959.354	2.169.354
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.650.811	7.065.140
Gæld til realkreditinstitutter	7	204.823	205.214
Kreditinstitutter	7	539.586	538.818
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.097	59.818
Anden gæld		179.304	178.993
Periodeafgrænsningsposter		38.784	43.931
Kortfristede gældsforpligtelser		1.223.594	1.026.774
Gældsforpligtelser		7.874.405	8.091.914
Passiver		8.176.709	8.315.688
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	23.790	148.790
Årets resultat	0	45.853	45.853
Egenkapital 31. december	125.000	69.643	194.643

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Årets resultat		45.853	32.412
Reguleringer	10	454.457	461.412
Ændring i driftskapital	11	-8.062	68.072
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		492.248	561.896
Renteindbetalinger og lignende		21.433	29.415
Renteudbetalinger og lignende		-283.903	-337.679
Pengestrømme fra driftsaktivitet		229.778	253.632
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-204.720	-195.000
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-221.216	-220.220
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		184.174	59.818
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-241.762	-355.402
Ændring i likvider		-11.984	-101.770
Likvider 1. januar		-317.602	-215.832
Likvider 31. december		-329.586	-317.602
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-329.586	-317.602
Likvider 31. december		-329.586	-317.602

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	159.310	159.310
	159.310	159.310
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17.105	16.382
Andre finansielle indtægter	4.328	13.033
	21.433	29.415
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.000	1.627
Andre finansielle omkostninger	276.903	336.052
	283.903	337.679
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat	32.677	-6.162
	32.677	-6.162

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	8.895.675
Kostpris 31. december	8.895.675
Ned- og afskrivninger 1. januar	999.829
Årets afskrivninger	159.310
Ned- og afskrivninger 31. december	1.159.139
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.736.536

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.869.487	4.075.575
Mellem 1 og 5 år	821.970	820.211
Langfristet del	4.691.457	4.895.786
Inden for 1 år	204.823	205.214
	4.896.280	5.101.000
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.159.354	1.319.354
Mellem 1 og 5 år	800.000	850.000
Langfristet del	1.959.354	2.169.354
Inden for 1 år	210.000	221.216
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	329.586	317.602
Kortfristet del	539.586	538.818
	2.498.940	2.708.172

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebrev på DKK 5.975.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.736.536	7.895.846
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 2.500.000. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for moderselskabet JS Holding Nykøbing Sj. ApS og søsterselskaberne Autohuset Stormgaard A/S og Autohuset Stormgaard Holbæk A/S's mellemværende med Danske Bank.	7.736.536	7.895.846
Endelig er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor selskaberne JS Holding Nykøbing Sj. ApS, Autohuset Stormgaard A/S og Autohuset Stormgaard Holbæk A/S for mellemværender med Danske Bank.		
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.		

9 Nærtstående parter og ejerforhold

	Grundlag
Bestemmende indflydelse	
Jan Stormgaard JS Holding Nykøbing Sj. ApS	Direktør for selskabet og hovedanpartshaver. Moderselskab

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JS Holding Nykøbing Sj. ApS, Mosbyvej 11, 4500 Nykøbing Sj. Hjemsted Odsherred Kommune.
Ejerandel udgør 100%.

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2014 DKK	2013 DKK
Finansielle indtægter	-21.433	-29.415
Finansielle omkostninger	283.903	337.679
Af- og nedskrivninger	159.310	159.310
Skat af årets resultat	32.677	-6.162
	454.457	461.412

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-3.226	21.497
Ændring i leverandører m.v.	-4.836	46.575
	-8.062	68.072

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Stormgaard Ejendomme ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forhold den periode huslejen vedrører.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse hermed.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder de omkostninger til ejendommens drift som ikke afholdes af lejer og som er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilnyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med datter virk som he der ne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.