



Stormøllegård ApS

Taastrup Hovedgade 98, 1. th., 2630 Taastrup

CVR-nr. 11 98 86 01

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2016

Hans-Otto Hein
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Stormøllegård ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 5. september 2016

Direktion

Hans-Otto Hein

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Stormøllegård ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stormøllegård ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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 som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Roskilde, den 5. september 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stormøllegård ApS
Taastrup Hovedgade 98, 1. th.
2630 Taastrup

CVR-nr.: 11 98 86 01
Hjemsted: Taastrup
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Hans-Otto Hein

Revision

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret 2015/16 været udlejning af boliger.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2014/15 er baseret på selskabets daværende aktivitet, som var landbrugsdrift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Selskabets beholdning af udlejede ejerlejligheder er ansat til en værdi baseret på et afkast på 6 %.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 12.684 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 68.591 t.kr. til 58.697 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 5.897.507 kr. mod 7.316 t.kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør 68.590.677 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Nettoomsætning	3.846.336	3.115
Produktionsomkostninger	-750.441	-5.080
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.178.014	0
Bruttoresultat	9.273.909	-1.965
Distributionsomkostninger	-494.035	0
Administrationsomkostninger	-261.940	-186
Andre driftsindtægter	21.600	12.823
Andre driftsomkostninger	-41.061	-201
Driftsresultat	8.498.473	10.471
Andre finansielle indtægter	61	73
1 Øvrige finansielle omkostninger	-677.182	-661
Finansiering netto	-677.121	-588
Resultat før skat	7.821.352	9.883
2 Skat af årets resultat	-1.923.845	-2.567
Årets resultat	5.897.507	7.316
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.078.656	7.316
Overføres til øvrige reserver	4.818.851	0
Disponeret i alt	5.897.507	7.316

Balance 30. april

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	61.927
4	Investeringsjendomme	88.785.600	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>88.785.600</u>	<u>61.927</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.785.600</u>	<u>61.927</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	1.258.788	3.183
	Andre tilgodehavender	25.872	5.640
	Periodeafgrænsningsposter	56.178	36
	Tilgodehavender i alt	<u>1.340.838</u>	<u>8.859</u>
	Likvide beholdninger	<u>121.296</u>	<u>39</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.462.134</u>	<u>8.898</u>
	Aktiver i alt	<u>90.247.734</u>	<u>70.825</u>

Balance 30. april

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000.000	50.000
6 Reserve for opskrivninger	4.818.851	0
7 Overført resultat	13.771.826	12.693
Egenkapital i alt	68.590.677	62.693
Gældsforpligtelser		
8 Anden gæld	11.534.571	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.534.571	0
Kortfristet del af langfristet gæld	1.441.821	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.543.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.160	2.658
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.574.831	5.380
Anden gæld	315.174	94
Periodeafgrænsningsposter	47.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.122.486	8.132
Gældsforpligtelser i alt	21.657.057	8.132
Passiver i alt	90.247.734	70.825

9 Medarbejderforhold

10 Eventualposter

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	100.617	101
Andre finansielle omkostninger	576.565	560
	<u>677.182</u>	<u>661</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.720.698	2.332
Regulering ved ændring af skattesats	203.147	235
	<u>1.923.845</u>	<u>2.567</u>
	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	61.926.447	36.287
Tilgang i årets løb	20.681.139	25.640
Afgang i årets løb	-82.607.586	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>61.927</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>61.927</u>

Noter

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	82.607.586	0
Kostpris ultimo	82.607.586	0
Årets regulering til dagsværdi	6.178.014	0
Regulering til dagsværdi ultimo	6.178.014	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.785.600	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Nye ejerboliger 6 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 12.684 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 68.591 t.kr. til 58.697 t.kr.

Noter

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000.000	30.000
Kontant kapitaludvidelse vedtaget 30. september 2014	<u>0</u>	<u>20.000</u>
	<u>50.000.000</u>	<u>50.000</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

	<u>Primo</u>	<u>Forhøjelse</u>	<u>Ultimo</u>
2013/14	2.000.000	28.000.000	30.000.000
2014/15	30.000.000	20.000.000	50.000.000
2015/16	50.000.000	0	50.000.000

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
6. Reserve for opskrivninger		
Årets opskrivning	<u>4.818.851</u>	<u>0</u>
	<u>4.818.851</u>	<u>0</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	12.693.170	5.377
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.078.656</u>	<u>7.316</u>
	<u>13.771.826</u>	<u>12.693</u>

Noter

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 t.kr.
8. Anden gæld		
Momsreguleringsforpligtelse	12.976.392	0
	12.976.392	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.441.821	0
	11.534.571	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.767.287	0

Som konsekvens af, at selskabet har valgt foreløbig at udleje ejerlejlighederne i ejendommen Store Møllevej 2-20 er den afløftede moms tilbageført. Beløbet skal tilbagebetales med 1/10 årligt medmindre ejerlejlighederne sælges inden.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
9. Medarbejderforhold		
Lønninger og gager	0	878
Pensioner	0	73
Andre omkostninger til social sikring	0	9
Personaleomkostninger i øvrigt	0	16
	0	976
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS, CVR-nr. 89 35 14 13 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stormøllegård ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Betalinger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stormøllegård ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.