

Stokholm Ejendomme ApS
Stauningvej 27 C, 6900 Skjern

CVR-nr. 27 51 85 83

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018

Søren Stokholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Stockholm Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 30. maj 2018

Direktion

Søren Stokholm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Stokholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stokholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 30. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

John Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27779

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stokholm Ejendomme ApS Stauningvej 27 C 6900 Skjern
	CVR-nr.: 27 51 85 83 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Stokholm
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelser	Sydbank A/S Bredgade 48 6900 Skjern
	Ringkjøbing Landbobank Storegade 6 - 10 6880 Tarm
Dattervirksomheder	NAK ApS, Ringkøbing-Skjern EDD Højby ApS, Ringkøbing-Skjern EDD NYB ApS, Ringkøbing-Skjern
Associerede virksomheder	EDD Nr. Åby ApS, Aarhus Evea Danmark Development GH ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er holdingvirksomhed og beslægtede investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -467 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Datterselskabet EDD NYB ApS er efter statutidpunktet taget under konkursbehandling. Den forventede effekt af konkursen er indregnet i årsrapporten for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stockholm Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Stockholm Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser overfor datterselskaber. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-168.799	-169.354
1 Personaleomkostninger	-81.969	-139.886
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.000	-25.500
Andre driftsomkostninger	-46.087	-7.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-170.493	-1.514.333
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-50.107	-25.626
Andre finansielle indtægter	50.017	43.760
Øvrige finansielle omkostninger	-34.232	-44.946
Resultat før skat	-535.670	-1.883.385
2 Skat af årets resultat	68.442	72.270
Årets resultat	-467.228	-1.811.115
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-1.144.360
Udbytte for regnskabsåret	100.000	150.000
Disponeret fra overført resultat	-567.228	-816.755
Disponeret i alt	-467.228	-1.811.115

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	110.500	144.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>110.500</u>	<u>144.500</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	296.097	200.029
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.103	50.009
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>299.200</u>	<u>250.038</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>409.700</u>	<u>394.538</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	559.131	1.404.811
Udskudte skatteaktiver	140.712	72.270
Andre tilgodehavender	9.877	15.886
Tilgodehavender i alt	<u>709.720</u>	<u>1.492.967</u>
Likvide beholdninger	<u>3.756</u>	<u>3.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>713.476</u>	<u>1.496.724</u>
Aktiver i alt	<u>1.123.176</u>	<u>1.891.262</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	270.885	838.113
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	150.000
Egenkapital i alt	495.885	1.113.113
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	3.201	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.201	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	57.967	502.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	29.896
Gæld til tilknyttede virksomheder	312.048	0
10 Selskabsskat	194.510	220.049
Anden gæld	39.565	25.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	624.090	778.149
Gældsforpligtelser i alt	624.090	778.149
Passiver i alt	1.123.176	1.891.262

11 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	74.347	135.000
Personaleomkostninger i øvrigt	7.622	4.886
	<u>81.969</u>	<u>139.886</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-68.442	-72.270
	<u>-68.442</u>	<u>-72.270</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	170.000	0
Tilgang i årets løb	0	240.000
Afgang i årets løb	0	-70.000
Kostpris 31. december	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-25.500	0
Årets afskrivninger	-34.000	-25.500
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-59.500</u>	<u>-25.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>110.500</u>	<u>144.500</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.320.000	600.000
Tilgang i årets løb	0	1.720.000
Kostpris 31. december	2.320.000	2.320.000
Opskrivninger 1. januar	-2.119.971	1.435.990
Årets resultat	-170.493	-1.514.333
Udbytte	0	-1.750.000
Overført til hensættelser	0	-291.628
Opskrivninger 31. december	-2.290.464	-2.119.971
Modregnet i tilgodehavender	266.561	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	266.561	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	296.097	200.029

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Stockholm Ejendomme ApS
NAK ApS, Ringkøbing-Skjern	100 %	296.097	236.275	296.097
EDD Højby ApS, Ringkøbing-Skjern	100 %	-343.561	-330.674	0
EDD NYB ApS, Ringkøbing-Skjern	100 %	0	0	0
		-47.464	-94.399	296.097

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	255.635	0
Tilgang i årets løb	0	255.635
Kostpris 31. december	255.635	255.635
Opskrivninger 1. januar	-205.626	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-50.107	-25.626
Udbytte	0	-180.000
Opskrivninger 31. december	-255.733	-205.626
Overført til hensatte forpligtelser	3.201	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.201	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.103	50.009
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDD Nr. Åby ApS	Aarhus	50 %
Evea Danmark Development GH ApS	Aarhus	50 %
	31/12 2017	31/12 2016
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	0	1.144.360
Resultatandel	0	-1.144.360
	0	0

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	838.113	1.654.868
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-567.228</u>	<u>-816.755</u>
	<u>270.885</u>	<u>838.113</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	150.000	200.000
Udloddet udbytte	-150.000	-200.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>150.000</u>
10. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar	220.049	220.049
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-25.539</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	194.510	220.049
	<u>194.510</u>	<u>220.049</u>

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankmellemværender inkl. garantier. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 0 t.kr. og bankgarantier i.h.t. AB92 190 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.