

## **Storm Properties ApS**

Vejlevangen 5, 5300 Kerteminde

**CVR-nr. 30 68 86 43**

### **Årsrapport**

**1. april 2015 - 31. marts 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2016.



---

Lars Storm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for Storm Properties 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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 9. juni 2016

**Direktion**

  
Lars Storm

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Storm Properties ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Storm Properties ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

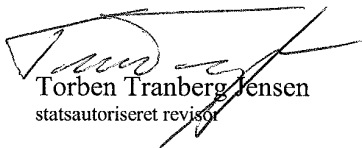
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

Svendborg, den 9. juni 2016

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Storm Properties ApS Vejlevangen 5 5300 Kerteminde
	CVR-nr.: 30 68 86 43
	Stiftet: 15. juni 2007
	Hjemsted: Kerteminde
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
<b>Direktion</b>	Lars Storm
<b>Revision</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Finanscenter Fyn, Albani Torv 2-3, 5000 Odense C
<b>Modervirksomhed</b>	Rama Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Formål**

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom. Selskabets virksomhed kan udøves direkte eller gennem kapitalanbringelser i andre selskaber.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i året bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i året sket ændringer i lejer kredsen, således, at der nu kun er koncerninterne lejere. I forbindelse hermed er der i året foretaget tilbygning af blæsekabine og ombygning af eksisterende bygninger.

Det ordinære resultat efter skat udgør 317 t.kr. mod 149 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Storm Properties 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### 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.

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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	7.231 t.kr.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Storm Properties ApS 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.322.375</b>	<b>1.327.729</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-302.707	-273.417
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.019.668</b>	<b>1.054.312</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	84.439	10.504
2 Øvrige finansielle omkostninger	-713.811	-880.414
<b>Resultat før skat</b>	<b>390.296</b>	<b>184.402</b>
3 Skat af årets resultat	-72.901	-35.514
<b>Årets resultat</b>	<b>317.395</b>	<b>148.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	317.395	148.888
<b>Disponeret i alt</b>	<b>317.395</b>	<b>148.888</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	12.623.127	10.382.651
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.623.127</u>	<u>10.382.651</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.623.127</u></b>	<b><u>10.382.651</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	188.507
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	450.357	1.735.768
Andre tilgodehavender	567.736	0
Periodeafgrænsningsposter	23.683	23.267
Tilgodehavender i alt	<u>1.041.776</u>	<u>1.947.542</u>
Likvide beholdninger	<u>13.958</u>	<u>674</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.055.734</u></b>	<b><u>1.948.216</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.678.861</u></b>	<b><u>12.330.867</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	375.000	375.000
8 Overført resultat	1.879.269	1.452.511
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.254.269</u></b>	<b><u>1.827.511</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	306.856	118.389
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>306.856</u></b>	<b><u>118.389</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.890.962	9.585.625
Gæld til pengeinstitutter	4.124.029	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.014.991</u>	<u>9.585.625</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	637.000	451.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.745	0
Anden gæld	0	113.232
Periodeafgrænsningsposter	124.500	218.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.102.745</u>	<u>799.342</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.117.736</u></b>	<b><u>10.384.967</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.678.861</u></b>	<b><u>12.330.867</u></b>

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 **Eventualposter**

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	302.707	273.417
	<b>302.707</b>	<b>273.417</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	5.544
Andre renteomkostninger	713.811	874.870
	<b>713.811</b>	<b>880.414</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	150.064	114.310
Regulering af tidligere års skat	0	-3.100
Regulering udskudt skat, underskud anvendt i sambeskatning	-84.720	-76.369
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5% til 22,0%	7.557	673
	<b>72.901</b>	<b>35.514</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. april 2015	12.499.496	12.499.496
Tilgang i årets løb	2.543.183	0
<b>Kostpris 31. marts 2016</b>	<b>15.042.679</b>	<b>12.499.496</b>
Af- og nedskrivninger 1. april 2015	-2.116.845	-1.843.428
Årets nedskrivninger	-302.707	-273.417
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2016</b>	<b>-2.419.552</b>	<b>-2.116.845</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016</b>	<b>12.623.127</b>	<b>10.382.651</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	9.350.000	9.350.000

## Noter

---

	<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
<b>5. Tilslutningsafgifter</b>		
Kostpris 1. april 2015	250.725	250.725
<b>Kostpris 31. marts 2016</b>	<b>250.725</b>	<b>250.725</b>
Af- og nedskrivninger 1. april 2015	-250.725	-250.725
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2016</b>	<b>-250.725</b>	<b>-250.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. april 2015	375.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	0	250.000
	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>
<b>7. Overkurs ved emission</b>		
Årets overkurs ved emission	0	1.500.000
Overkurs ved emission, overført til overført resultat	0	-1.500.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. april 2015	1.452.511	-338.532
Årets overførte overskud eller underskud	317.395	148.888
Kapitalregulering	109.363	142.155
Overført fra overkurs ved emission	0	1.500.000
	<b>1.879.269</b>	<b>1.452.511</b>
Kapitalregulering omfatter regulering af renteswap til dagsværdi.		

**Noter**

			<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/3 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/3 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	377.000	4.350.000	6.267.962	10.037.292
Gæld til pengeinstitutter	260.000	1.560.000	4.384.029	0
	<u>637.000</u>	<u>5.910.000</u>	<u>10.651.991</u>	<u>10.037.292</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.268 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør 12.623 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**11. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds banklån. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. marts 2016 i alt 3.343 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rama Holding ApS, CVR-nr. 25282302 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.