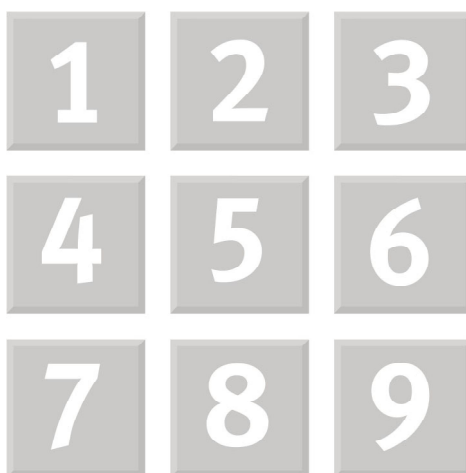


Storm Hansen Invest ApS

Porthusvej 10
3390 Hundested

CVR-nr. 31 34 65 41



Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. april 2019

Michael Hansen
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Storm Hansen Invest ApS
Porthusvej 10
3390 Hundested

CVR-nr.: 31 34 65 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Michael Hansen
Winnie Hansen
Mikkel Storm Christensen

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Storm Hansen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 18. april 2019

Direktion

Michael Hansen

Winnie Hansen

Mikkel Storm Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Storm Hansen Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Storm Hansen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 6. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med måling af ejendommens værdi, idet der er indikationer på fald i ejendomsværdien.

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvor ledelsen beskriver usikkerheden om going concern. Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige kreditfaciliteter kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hillerød, den 18. april 2019

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Anders Nyberg
registreret revisor
MNE-nr. mne32725

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvesteringsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 2.398, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 12.329.

Selskabet har som følge af tidligere års negative resultater tabt en stor del af selskabskapitalen. Vi henviser til note 5, som uddyber usikkerheden om going concern.

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storm Hansen Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		66.141	87.165
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.343	-20.343
Resultat før finansielle poster		45.798	66.822
Finansielle omkostninger	1	-44.104	-42.747
Resultat før skat		1.694	24.075
Skat af årets resultat	2	-4.092	-9.108
Årets resultat		<u>-2.398</u>	<u>14.967</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.398	14.967
		<u>-2.398</u>	<u>14.967</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.798.463	1.818.806
Materielle anlægsaktiver		1.798.463	1.818.806
Anlægsaktiver i alt		1.798.463	1.818.806
Andre tilgodehavender		18	0
Periodeafgrænsningsposter		2.946	3.626
Tilgodehavender		2.964	3.626
Omsætningsaktiver i alt		2.964	3.626
Aktiver i alt		1.801.427	1.822.432

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-112.671	-110.273
Egenkapital	3	<u>12.329</u>	<u>14.727</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.104.712	1.162.120
Deposita		18.450	10.200
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.123.162</u>	<u>1.172.320</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	57.500	57.600
Kreditinstitutter	4	61.175	40.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.437	10.000
Anden gæld		519.824	527.623
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>665.936</u>	<u>635.385</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.789.098</u>	<u>1.807.705</u>
Passiver i alt		<u>1.801.427</u>	<u>1.822.432</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	44.104	42.747	
	<u>44.104</u>	<u>42.747</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	4.092	9.108	
	<u>4.092</u>	<u>9.108</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-110.273	14.727
Årets resultat	0	-2.398	-2.398
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>-112.671</u>	<u>12.329</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	873.712	904.120	
Mellem 1 og 5 år	231.000	258.000	
Langfristet del	1.104.712	1.162.120	
Inden for et år	57.500	57.600	
	<u>1.162.212</u>	<u>1.219.720</u>	

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018	2017
	kr.	kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	18.450	10.200
Langfristet del	18.450	10.200
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	18.450	10.200

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 er følgende usikkerhed væsentlig at bemærke, idet den har betydelig indflydelse på det i årsregnskabet indregnede passiv:

Selskabet har som følge af tidligere års negative resultater tabt en stor del af selskabskapitalen. Direktionen er opmærksom på, at den fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan opretholde den nuværende kreditfacilitet. Det er dog ledelsens vurdering, at kreditfaciliteten kan opretholdes, idet selskabet opfylder sine løbende forpligtelser overfor kreditinstitutter og selskabet de seneste regnskabsår har udvist positive resultater. Selskabets associerede virksomheder Cleantex Holding ApS og Mikkel Storm Holding ApS samt selskabets selskabsdeltager har afgivet tilbagetrædelseserklæring i forbindelse med lån på i alt t.kr. 520. På baggrund heraf aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 er følgende usikkerhed væsentlig at bemærke, idet den har betydelig indflydelse på det i årsregnskabet indregnede aktiv:

Ejendommens værdi måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet ejendomsvurderingen er faldet siden 2010, er der indikationer på fald i ejendommens værdi. Selskabets ledelse vurderer dog, at der ikke er behov for at nedskrive ejendommen, hvorfor der heller ikke er indhentet en værdiansættelse fra eksterne vurderingsmænd. Selskabets ledelse fastholder derfor den indregnede værdi.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld i grunde og bygninger er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103027574444

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-04-25 10:49:42Z

NEM ID 

Mikkel Storm Christensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-551212520429

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-04-26 07:04:44Z

NEM ID 

Winnie Bjørnebakke Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-230980374058

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-04-30 12:07:25Z

NEM ID 

Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1208162081047

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-30 12:20:44Z

NEM ID 

Michael Hansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-103027574444

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-04-30 19:49:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q2GWD-WEU5E-20D8K-I6LDP-4YNEJ-WM5VZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>