

**Ejendomsselskabet Støc  
Bo, Esbjerg A/S**  
Stormgade 133  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 30699688

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Willy Kim Støckler

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S  
Stormgade 133  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 30699688

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Helle Støckler  
Willy Kim Støckler  
Jeppe Sørensen Støckler

### Direktion

Willy Kim Støckler

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.05.2019

### Direktion

Willy Kim Støckler

### Bestyrelse

Helle Støckler

Willy Kim Støckler

Jeppe Sørensen Støckler

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 29.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsejendomme og finansieringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et overskud på 7.305 t.kr. mod et overskud på 5.517 t.kr. året før.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.313.430</b>	<b>7.144.316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(90.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.313.430</b>	<b>7.054.316</b>
Andre finansielle indtægter	2	110.625	70.311
Andre finansielle omkostninger		<u>(47.508)</u>	<u>(50.832)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.376.547</b>	<b>7.073.795</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.072.000)</u>	<u>(1.557.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.304.547</u></b>	<b><u>5.516.795</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000.000	6.000.000
Overført resultat		<u>(2.695.453)</u>	<u>(483.205)</u>
		<b><u>7.304.547</u></b>	<b><u>5.516.795</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		161.800.000	161.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>161.800.000</b>	<b>161.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>161.800.000</b>	<b>161.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.694.558	1.433.933
Andre tilgodehavender		0	21.486
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.694.558</b>	<b>1.455.419</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>248.105</b>	<b>361.454</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.942.663</b>	<b>1.816.873</b>
<b>Aktiver</b>		<b>165.742.663</b>	<b>163.616.873</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		118.530.764	121.226.217
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>129.530.764</u></b>	<b><u>128.226.217</u></b>
Udskudt skat		<u>33.354.000</u>	<u>33.072.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>33.354.000</u></b>	<b><u>33.072.000</u></b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.790.000	1.285.000
Anden gæld		1.067.899	864.409
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>169.247</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.857.899</u></b>	<b><u>2.318.656</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.857.899</u></b>	<b><u>2.318.656</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>165.742.663</u></b>	<b><u>163.616.873</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	121.226.217	6.000.000	128.226.217
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(6.000.000)	(6.000.000)
Årets resultat	0	(2.695.453)	10.000.000	7.304.547
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>118.530.764</b>	<b>10.000.000</b>	<b>129.530.764</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>110.625</u>	<u>70.311</u>
	<u><b>110.625</b></u>	<u><b>70.311</b></u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	282.000	272.000
Refusion i sambeskatning	<u>1.790.000</u>	<u>1.285.000</u>
	<u><b>2.072.000</b></u>	<u><b>1.557.000</b></u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>52.496.900</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>52.496.900</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>109.303.100</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>109.303.100</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>161.800.000</b></u>

Investeringsejendommen værdiansættes til en DCF-baseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,5% (uændret fra 2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 6.275 t.kr. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og forretningsejendom på 13.309 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg N.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 10 år opsigelse.

Den årlige leje udgør 733 kr./m<sup>2</sup>, og ejendommen er værdiansat til 12.000 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	<u>1.000.000</u>	1	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>		<b><u>1.000.000</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Støckler Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.