

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent

Navn: Willy Kim Støckler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2016	2
Balance pr. 31.12.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2016	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 30699688

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Vagn Støckler, formand
Willy Kim Støckler
Helle Støckler
Arne Jepsen

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.05.2017

Direktion

Willy Kim Støckler

Bestyrelse

Vagn Støckler
formand

Willy Kim Støckler

Helle Støckler

Arne Jepsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 12.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor

Kim Ladegaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsejendomme og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et overskud på 6.260 t.kr. mod et overskud på 8.033 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.866.462	8.704.723
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(861.644)	1.800.000
Driftsresultat		8.004.818	10.504.723
Andre finansielle indtægter	1	43.488	18.540
Andre finansielle omkostninger		0	(78.277)
Resultat før skat		8.048.306	10.444.986
Skat af årets resultat	2	(1.788.000)	(2.412.000)
Årets resultat		6.260.306	8.032.986
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		260.306	2.032.986
		6.260.306	8.032.986

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		161.800.000	161.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	161.800.000	161.800.000
Anlægsaktiver		161.800.000	161.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		902.319	1.418.540
Andre tilgodehavender		0	124.682
Tilgodehavender		902.319	1.543.222
Likvide beholdninger		1.376.383	282.749
Omsætningsaktiver		2.278.702	1.825.971
Aktiver		164.078.702	163.625.971

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		121.709.422	121.449.116
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Egenkapital		<u>128.709.422</u>	<u>128.449.116</u>
Udskudt skat		<u>32.800.000</u>	<u>32.500.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>32.800.000</u>	<u>32.500.000</u>
Skyldig selskabsskat		1.488.000	1.680.000
Anden gæld		934.620	996.855
Periodeafgrænsningsposter		<u>146.660</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.569.280</u>	<u>2.676.855</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.569.280</u>	<u>2.676.855</u>
Passiver		<u>164.078.702</u>	<u>163.625.971</u>
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	121.449.116	6.000.000	128.449.116
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(6.000.000)	(6.000.000)
Årets resultat	0	260.306	6.000.000	6.260.306
Egenkapital ultimo	1.000.000	121.709.422	6.000.000	128.709.422

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	43.488	18.540
	43.488	18.540
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.488.000	1.680.000
Ændring af udskudt skat	300.000	732.000
	1.788.000	2.412.000
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		51.545.256
Tilgange		861.644
Kostpris ultimo		52.406.900
Dagsværdireguleringer primo		110.254.744
Årets dagsværdireguleringer		(861.644)
Dagsværdireguleringer ultimo		109.393.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo		161.800.000

Investeringsejendommen værdiansættes til en DCF-baseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,5% (uændret fra 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 6.300 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og forretningsejendom på 13.309 m² beliggende i Esbjerg N.

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

Den årlige leje udgør 685 kr./m², og ejendommen er værdiansat til 12.000 kr./m².

Noter

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

5. 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, 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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