

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Willy Støckler

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 30699688

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Vagn Støckler, formand  
Willy Støckler  
Helle Støckler  
Arne Jepsen

### **Direktion**

Willy Støckler

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.05.2016

## **Direktion**

Willy Støckler

## **Bestyrelse**

Vagn Støckler  
formand

Willy 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 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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 – dansk 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 09.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsejendomme og finansieringsvirksomhed.

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

2015 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et overskud på 8.033 t.kr. mod et overskud på 6.579 t.kr. året før.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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 andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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 mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investerings ejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede netto indtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

#### 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.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udsudte 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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.704.723</b>	<b>8.700.015</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.504.723</b>	<b>8.700.015</b>
Andre finansielle indtægter	1	18.540	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(78.277)</u>	<u>(42.700)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>10.444.986</b>	<b>8.657.315</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(2.412.000)</u>	<u>(2.078.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.032.986</u></b>	<b><u>6.579.315</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		<u>2.032.986</u>	<u>579.315</u>
		<b><u>8.032.986</u></b>	<b><u>6.579.315</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investerings ejendomme		<u>161.800.000</u>	<u>160.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>161.800.000</b></u>	<u><b>160.000.000</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>161.800.000</b></u>	 <u><b>160.000.000</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.418.540	370.584
Andre tilgodehavender		<u>124.682</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.543.222</b></u>	<u><b>370.584</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>282.749</b></u>	 <u><b>473.513</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>1.825.971</b></u>	 <u><b>844.097</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>163.625.971</b></u></u>	 <u><u><b>160.844.097</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		121.449.116	119.416.130
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000.000	6.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>128.449.116</u></b>	<b><u>126.416.130</u></b>
Udskudt skat		32.500.000	31.768.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>31.768.000</u></b>
Skyldig selskabsskat		1.680.000	1.711.000
Anden gæld		996.855	948.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.676.855</u></b>	<b><u>2.659.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.676.855</u></b>	<b><u>2.659.967</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>163.625.971</u></b>	<b><u>160.844.097</u></b>
Eventualforpligtelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	119.416.130	6.000.000	126.416.130
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(6.000.000)	(6.000.000)
Årets resultat	0	2.032.986	6.000.000	8.032.986
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>121.449.116</b>	<b>6.000.000</b>	<b>128.449.116</b>

## Noter

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.540	0
	<b>18.540</b>	<b>0</b>
	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.680.000	1.711.000
Ændring af udskudt skat	732.000	367.000
	<b>2.412.000</b>	<b>2.078.000</b>
		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		51.545.256
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>51.545.256</b>
Dagsværdireguleringer primo		108.454.744
Årets dagsværdireguleringer		1.800.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>110.254.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>161.800.000</b>

Investeringsejendommen værdiansættes til en afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,5% (uændret fra 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 6.300 t.kr.

## Noter

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	1.000.000	1,00	1.000.000
	<b>1.000.000</b>		<b>1.000.000</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Støckler Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.