



Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg

Stormgade 133
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 30699688

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2020

Willy Kim Støckler
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg
Stormgade 133
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 30699688

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Helle Støckler, formand
Jeppe Sørensen Støckler
Willy Kim 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 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.06.2020

Direktion

Willy Kim Støckler

Bestyrelse

Helle Støckler
formand

Jeppe Sørensen Støckler

Willy Kim Støckler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Støc Bo, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 10.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Kim Ladegaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsejendomme og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev et tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et overskud på 6.305 t.kr. mod et overskud på 7.305 t.kr. året før.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har betydet usikkerhed omkring indregning og måling af selskabets udlejningsejendom. Der henvises til omtale i note 1.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.891.034	9.313.430
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(800.000)	0
Driftsresultat		8.091.034	9.313.430
Andre finansielle indtægter	2	64.055	110.625
Andre finansielle omkostninger		(56.981)	(47.508)
Resultat før skat		8.098.108	9.376.547
Skat af årets resultat	3	(1.793.000)	(2.072.000)
Årets resultat		6.305.108	7.304.547
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	10.000.000
Overført resultat		305.108	(2.695.453)
Resultatdisponering		6.305.108	7.304.547

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		161.000.000	161.800.000
Materielle aktiver	4	161.000.000	161.800.000
Anlægsaktiver		161.000.000	161.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		818.598	3.694.558
Tilgodehavender		818.598	3.694.558
Likvide beholdninger		417.771	248.105
Omsætningsaktiver		1.236.369	3.942.663
Aktiver		162.236.369	165.742.663

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		118.835.872	118.530.764
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000.000	10.000.000
Egenkapital		125.835.872	129.530.764
Udskudt skat		33.461.000	33.354.000
Hensatte forpligtelser		33.461.000	33.354.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.686.000	1.790.000
Anden gæld		1.094.976	1.067.899
Periodeafgrænsningsposter		158.521	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.939.497	2.857.899
Gældsforpligtelser		2.939.497	2.857.899
Passiver		162.236.369	165.742.663
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	118.530.764	10.000.000	129.530.764
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	305.108	6.000.000	6.305.108
Egenkapital ultimo	1.000.000	118.835.872	6.000.000	125.835.872

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en butiksejendom, der jf. den anvendte regnskabspraksis måles til dagsværdi på balancedagen.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien som følge af usikkerhed omkring lejernes fremadrettede evne til at betale husleje.

Det vurderes dog på nuværende tidspunkt ikke at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 4, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.055	110.625
	64.055	110.625

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	107.000	282.000
Refusion i sambeskatning	1.686.000	1.790.000
	1.793.000	2.072.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	52.496.900
Kostpris ultimo	52.496.900
Dagsværdireguleringer primo	109.303.100
Årets dagsværdireguleringer	(800.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	108.503.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	161.000.000

Investeringsejendomme værdiansættes til en DCF-baseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,75% (6,5% i 2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 6.069 t.kr. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investerings ejendommen er en kombineret kontor og forretnings ejendom på 13.309 m² beliggende i Esbjerg N.

Ejendommen er udlejet på lejekontrakter med op til 9 års opsigelse. Ejendommen har et tomt lejemål på 1.700 m².

Den årlige leje udgør 706 kr./m², og ejendommen er værdiansat til 12.000 kr./m².

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med W. Støckler ApS som administrations selskab. 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 administrations selskabets 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 eksklusive 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 lokaleomkostninger, 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 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.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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 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.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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