



## Ejendomsselskabet STØC Bo, Vojens A/S

Stormgade 133  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 44711214

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2020

---

**Willy Kim Støckler**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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, Vojens A/S

Stormgade 133

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 44711214

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, Vojens 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. 31.12.2019 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, Vojens A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet STØC Bo, Vojens A/S 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 aktiviteter er investering i erhvervsjendomme og finansieringsvirksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev et utilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et underskud på 1.768 t.kr. mod et underskud på 2.049 t.kr. året før.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(132.582)</b>	<b>(198.500)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.000.000)	(2.300.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.132.582)</b>	<b>(2.498.500)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(137.023)	(130.352)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.269.605)</b>	<b>(2.628.852)</b>
Skat af årets resultat	2	502.000	580.131
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.767.605)</b>	<b>(2.048.721)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.767.605)	(2.048.721)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.767.605)</b>	<b>(2.048.721)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		3.500.000	5.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>3.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
Andre tilgodehavender		5.988	30.827
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.988</b>	<b>30.827</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>221.551</b>	<b>327.851</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>227.539</b>	<b>358.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.727.539</b>	<b>5.858.678</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(420.959)	1.346.646
<b>Egenkapital</b>		<b>579.041</b>	<b>2.346.646</b>
Udskudt skat		299.000	801.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>299.000</b>	<b>801.000</b>
Anden gæld		2.849.498	2.711.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.849.498</b>	<b>2.711.032</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.849.498</b>	<b>2.711.032</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.727.539</b>	<b>5.858.678</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	1.346.646	2.346.646
Årets resultat	0	(1.767.605)	(1.767.605)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(420.959)</b>	<b>579.041</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	137.023	130.352
	<b>137.023</b>	<b>130.352</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(502.000)	(580.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(131)
	<b>(502.000)</b>	<b>(580.131)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.169.368
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.169.368</b>
Dagsværdireguleringer primo	(669.368)
Årets dagsværdireguleringer	(2.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(2.669.368)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.500.000</b>

Porteføljen af investeringsejendomme består af en projektejendom, som ikke kan måles efter en DFC baseret mærkedsværdi. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen.

Investeringsejendommen er en forretningsejendom på 2.843 m<sup>2</sup> beliggende i Vojens.

Lejemålet er ophørt ultimo 2017 og lejemålet er endnu ikke udlejet.

#### 4 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
Aktiekapital	2	294000	588.000
Aktiekapital	2	56000	112.000
Aktiekapital	20	10000	200.000
Aktiekapital	1	100000	100.000
	<b>25</b>		<b>1.000.000</b>

# 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 minus eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætningen 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

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.

Porteføjen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den DCF-model. Denne gruppe af ejendomme omfatter ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav.

Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen.

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.

### 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 nominal værdi.