



**Ejendomsselskabet STØC Bo,
Brørup A/S**

Stormgade 133
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 73789311

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	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet STØC Bo, Brørup A/S
Stormgade 133
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 73789311
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Helle Støckler, formand
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 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet STØC Bo, Brørup 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

Willy Kim Støckler

Jeppes Sørensen Støckler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet STØC Bo, Brørup A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet STØC Bo, Brørup 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 aktivitet er investering i erhvervsejendomme og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev et mindre tilfredsstillende år for selskabet. Årets resultat blev et underskud på 4.884 t.kr. mod et underskud på 6.969 t.kr. året før. Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdireguleringen af ejendommen.

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		1.582.321	1.668.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.300.000)	(10.000.000)
Driftsresultat		(5.717.679)	(8.331.612)
Andre finansielle omkostninger	2	(545.785)	(604.748)
Resultat før skat		(6.263.464)	(8.936.360)
Skat af årets resultat	3	1.379.000	1.967.000
Årets resultat		(4.884.464)	(6.969.360)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.884.464)	(6.969.360)
Resultatdisponering		(4.884.464)	(6.969.360)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		11.500.000	18.800.000
Materielle aktiver	4	11.500.000	18.800.000
Anlægsaktiver		11.500.000	18.800.000
Andre tilgodehavender		0	9.156
Tilgodehavender		0	9.156
Likvide beholdninger		264.294	168.751
Omsætningsaktiver		264.294	177.907
Aktiver		11.764.294	18.977.907

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		201.153	85.617
Egenkapital		2.201.153	2.085.617
Udskudt skat		1.535.000	3.071.000
Hensatte forpligtelser		1.535.000	3.071.000
Anden gæld		150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	150.000	150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.545.627	13.238.708
Skyldige sambeskatningsbidrag		157.000	163.000
Anden gæld		175.514	269.582
Kortfristede gældsforpligtelser		7.878.141	13.671.290
Gældsforpligtelser		8.028.141	13.821.290
Passiver		11.764.294	18.977.907
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	85.617	2.085.617
Koncerntilskud o.l.	0	5.000.000	5.000.000
Årets resultat	0	(4.884.464)	(4.884.464)
Egenkapital ultimo	2.000.000	201.153	2.201.153

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en butiks- lagerejendom, 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 ejendommens afkastkrav. Der henvises til årsregnskabet note 4, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	538.615	595.747
Renteomkostninger i øvrigt	7.170	9.001
	545.785	604.748

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.536.000)	(2.130.000)
Refusion i sambeskatning	157.000	163.000
	(1.379.000)	(1.967.000)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.807.747
Kostpris ultimo	15.807.747
Dagsværdireguleringer primo	2.992.253
Årets dagsværdireguleringer	(7.300.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.307.747)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.500.000

Investeringsejendommen værdiansættes til en afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 7,8% (uændret fra 2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 378 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved

fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor, lager og forretningsejendom på 7.800 m² beliggende i Brørup.

Selskabets ankerlejer har opsagt sit lejemål pr. 01.09.2019 og der endnu ikke fundet en ny lejer.

Dagsværdien på ejendommen er opgjort med udgangspunkt i et skøn på den fremtidige lejeindtægt, når ejendommen igen er fuldt udlejet.

Den årlige leje er budgetteret til 176 kr./m², og ejendommen er værdiansat til 1.500 kr./m².

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Aktiekapital	2.000.000	1	2.000.000
	2.000.000		2.000.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Anden gæld	150.000	150.000
	150.000	150.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med W. Støckler ApS 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.

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

Husleje indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

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.