

Støberiet Odense ApS

Albanigade 44
5000 Odense C
CVR-nr. 29191271

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

Dirigent

Navn: René Søgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Støberiet Odense ApS
Albanigade 44
5000 Odense C

CVR-nr.: 29191271
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Henry Larsen
René Søgaard Larsen
Palle Bo Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Støberiet Odense ApS.

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.

Odense, den 17.05.2017

Direktion

Henry Larsen

René Søgaard Larsen

Palle Bo Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Støberiet Odense ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Støberiet Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 – 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 17.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor

Heino Hyllested Tholsgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er opførelse, udlejning og salg af lejligheder på Rugårdsvej og Ørstedsgade i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 4.192 t.kr. anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 5.350 t.kr. pr. 31. december 2016.

Der er i år 2016 solgt tre lejligheder. De resterende 35 lejligheder er udlejet. Det er ledelsens vurdering, at man også fremadrettet kan opretholde en rentabel drift ved udlejning af disse lejligheder, indtil de sælges.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2017. Herudover forventes alle lejligheder fortsat at være fuldt udlejet i 2017.

Investeringsejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 4,30% mod 4,45% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.*
4,00%	57.202	7.748
4,25%	53.879	5.726
4,30% (indregnet værdi i årsrapporten)	53.260	5.350
4,50%	50.925	3.929
4,75%	48.282	2.321

* ved en skatteprocent på 22%.

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 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.919.609	2.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.035.000	135
Driftsresultat		5.954.609	2.164
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		158.386	89
Andre finansielle omkostninger		(834.253)	(982)
Resultat før skat		5.278.742	1.271
Skat af årets resultat	1	(1.086.837)	(250)
Årets resultat		4.191.905	1.021
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.191.905	1.021
		4.191.905	1.021

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		53.260.000	55.760
Materielle anlægsaktiver	2	53.260.000	55.760
 Anlægsaktiver		53.260.000	55.760
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.948.911	6.048
Andre tilgodehavender		57.022	89
Tilgodehavender		10.005.933	6.137
 Likvide beholdninger		378.976	386
 Omsætningsaktiver		10.384.909	6.523
 Aktiver		63.644.909	62.283

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført overskud eller underskud		5.223.803	1.032
Egenkapital		5.349.803	1.158
Udskudt skat	3	684.000	222
Hensatte forpligtelser		684.000	222
Gæld til realkreditinstitutter		38.148.027	41.986
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.148.027	41.986
Skyldig selskabsskat		649.138	0
Anden gæld		18.813.941	18.917
Kortfristede gældsforpligtelser		19.463.079	18.917
Gældsforpligtelser		57.611.106	60.903
Passiver		63.644.909	62.283
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.115.322	1.241.322
Ændring i regnskabspraksis	0	(83.424)	(83.424)
Korrigeret egenkapital primo	126.000	1.031.898	1.157.898
Årets resultat	0	4.191.905	4.191.905
Egenkapital ultimo	126.000	5.223.803	5.349.803

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	649.138	0
Ændring af udskudt skat	437.699	250
	<u>1.086.837</u>	<u>250</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		54.055.558
Afgange		<u>(4.367.165)</u>
Kostpris ultimo		<u>49.688.393</u>
Opskrivninger primo		1.704.442
Årets opskrivninger		2.018.798
Tilbageførsel ved afgang		<u>(151.633)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>3.571.607</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>53.260.000</u>

Selskabets investeringsejendomme udgør 35 lejligheder på i alt 2.724 m² og er beliggende i Odense City og anvendt til boligudlejning. Lejlighederne er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Investeringsejendommene er mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 4,30% pr. 31. december 2016 (mod 4,45% pr. 31.12.2015). En ændring af afkastkravet med 0,05%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 590 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	692.000	282
Finansielle anlægsaktiver	(8.000)	(9)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(51)
	684.000	222

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	37.723.955
	37.723.955

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Støberiet Korshavn ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtigelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43.000 kr. pr. lejlighed, i alt 1,5 mio.kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 53.260 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 38.148 t.kr. er tinglyst pantebrev på 43.569 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 53.260 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og Støberiet Korshavn ApS' mellemværender med Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på 8.000.000 kr. med 3. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 53.260 t.kr.

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, på nær nedenstående ændring og en reklassifikation i resultatopgørelsen mellem bruttoresultat og dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Reklassifikationen har ikke resultateffekt.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret i henhold til indregning af selskabets gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi i selskabet, da der var krav om dette i årsregnskabsloven, når investeringsejendomme var målt til dagsværdi. I forbindelse med overgangen til den nye årsregnskabslov er dette ændret, således at gældsforpligtelser skal måles til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning 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 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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

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.