

**Støberiet Odense ApS**  
**CVR-nr. 29191271**  
**Albanigade 44**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: René Søgaard Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Støberiet Odense ApS  
Albanigade 44  
5000 Odense C

CVR-nr.: 29191271  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Henry Larsen  
René Søgaard Larsen  
Palle Bo Petersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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.

Odense, den 09.05.2016

### Direktion

Henry Larsen

René Søgaard Larsen

Palle Bo Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Støberiet Odense ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Støberiet Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 09.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

Heino Tholsgaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 1.104 t.kr. anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.241 t.kr. pr. 31. december 2015.

Der er i år 2015 solgt 2 lejligheder. De resterende 38 lejligheder er siden 2008 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 2016. Herudover forventes alle lejligheder fortsat at være fuldt udlejet i 2016.

Værdien af investeringsejendomme er optaget med samme værdi som sidste år, da det vurderes, at værdien ikke er ændret i forhold til sidste år. Dette medfører, at ejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 4,45% mod 4,38% 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.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.*</u>
4,00%	61.963	5.015
4,25%	58.359	2.823
4,45% (indregnet værdi i årsrapporten)	55.760	1.241
4,50%	55.165	873
4,75%	52.290	(870)

\* ved en skatteprocent på 22%.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag solgt 2 lejligheder med en salgspris, der understøtter den bogførte værdi.

## 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 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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).

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 markedsforskel 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.193.645</b>	<b>2.235</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.558)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>106.954</u>	<u>112</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.270.041</b>	<b>2.347</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		88.713	80
Andre finansielle indtægter		341	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(981.253)</u>	<u>(1.208)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.377.842</b>	<b>1.219</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(273.666)</u>	<u>(267)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.104.176</u></b>	<b><u>952</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.104.176</u>	<u>952</u>
		<b><u>1.104.176</u></b>	<b><u>952</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		55.760.000	58.970
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>55.760.000</u>	<u>58.970</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>55.760.000</u>	<u>58.970</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.048.082	2.912
Udskudt skat	3	0	27
Andre tilgodehavender		88.607	173
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.136.689</u>	<u>3.112</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>386.066</u>	<u>122</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>6.522.755</u>	<u>3.234</u>
<b>Aktiver</b>		<u>62.282.755</u>	<u>62.204</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført overskud eller underskud		<u>1.115.322</u>	<u>11</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.241.322</u></b>	<b><u>137</u></b>
Udskudt skat	3	<u>246.301</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>246.301</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>41.879.348</u>	<u>43.329</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>41.879.348</u></b>	<b><u>43.329</u></b>
Anden gæld		<u>18.915.784</u>	<u>18.738</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.915.784</u></b>	<b><u>18.738</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>60.795.132</u></b>	<b><u>62.067</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>62.282.755</u></b>	<b><u>62.204</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	11.146	137.146
Årets resultat	0	1.104.176	1.104.176
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.115.322</b>	<b>1.241.322</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	273.666	267
	<b>273.666</b>	<b>267</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		57.235.000
Afgange		(3.179.442)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>54.055.558</b>
Opskrivninger primo		1.735.000
Årets opskrivninger		135.000
Tilbageførsel ved afgang		(165.558)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.704.442</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>55.760.000</b>

Investeringsejendomme anvendt til boligudlejning er mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 4,45% pr. 31. december 2015, og der er i beregningen indlagt en huslejstigning på 3%. En ændring af afkastkravet med 0,05%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 595 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	284.879	299
Finansielle anlægsaktiver	(8.635)	(8)
Gældsforpligtelser	18.464	(5)
Fremførbare skattemæssige underskud	(48.407)	(313)
	<b>246.301</b>	<b>(27)</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	41.879.348	39.288.994
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.879.348</b>	<b>39.288.994</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Støberiet Korshavn ApS som administrationsselskab. 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. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade.

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

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.