



Støberiet Korshavn ApS

Albanigade 44
5000 Odense C
CVR-nr. 29313709

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.05.2021

Rene Søgaard Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Støberiet Korshavn ApS

Albanigade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 29313709

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Palle Bo Petersen

Henry Larsen

Rene Søgaard Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Støberiet Korshavn 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.05.2021

Direktion

Palle Bo Petersen

Henry Larsen

Rene Søgaard Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Støberiet Korshavn ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Støberiet Korshavn ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

Odense, den 12.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.991 t.kr. og anses for tilfredsstillende. Egenkapital udgør herefter 6.403 t.kr. pr. 31. december 2020.

Der er i år 2020 solgt 2 lejligheder, de resterende lejlighederne er fortsat udlejet. Det er ledelsens vurdering, at man også fremadrettet kan opretholde en rentabel drift ved udlejning af disse lejligheder, indtil de eventuelt sælges.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat før skat for 2021 i niveauet 2 mio.kr. Herudover forventes alle lejligheder at være fuldt udlejet i 2021.

Investeringsejendommene beliggende i Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,40% mod 4,40% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings-ejendommene. 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.*
3,90%	53.996	11.135
4,15%	50.783	8.629
4,40% (indregnet i årsrapport)	47.930	6.403
4,65%	45.394	4.425
4,90%	43.111	2.645

* ved en skatteprocent på 22%.

Investeringsejendommene beliggende uden for Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,18% mod 5,22% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings-ejendommene. 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</u>	<u>Egen-</u>
	<u>værdi</u>	<u>kapital</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.*</u>
4,68%	5.570	6.823
4,93%	5.287	6.603
5,18% (indregnet i årsrapport)	5.032	6.403
5,43%	4.800	6.223
5,68%	4.589	6.058

* ved en skatteprocent på 22%.

Øvrige investeringsejendomme, bogført værdi 3.571 t.kr., er værdiansat på baggrund af en vurderet salgspris af ejendommene. Vurderingen er foretaget på baggrund af udviklingen i markedet og historiske salgspriser. Der er ikke foretaget ekstern vurdering af ejendommene.

Selskabet har ikke været påvirket af COVID-19.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.110.500	2.481.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.665.000	1.190.000
Driftsresultat		4.775.500	3.671.818
Andre finansielle indtægter	1	400	0
Andre finansielle omkostninger		(1.014.933)	(2.064.565)
Resultat før skat		3.760.967	1.607.253
Skat af årets resultat	2	(770.096)	(356.717)
Årets resultat		2.990.871	1.250.536
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		2.390.871	650.536
Resultatdisponering		2.990.871	1.250.536

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		56.533.156	60.063.156
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	3	56.533.156	60.063.156
Anlægsaktiver		56.533.156	60.063.156
Udskudt skat	4	0	395.000
Andre tilgodehavender		66.770	2.841
Tilgodehavende skat		289.904	400.000
Tilgodehavender		356.674	797.841
Likvide beholdninger		1.866.697	1.049.622
Omsætningsaktiver		2.223.371	1.847.463
Aktiver		58.756.527	61.910.619

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		5.677.421	3.286.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		6.403.421	4.012.550
Udskudt skat	4	363.000	0
Hensatte forpligtelser		363.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		36.220.780	40.034.207
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.220.780	40.034.207
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	375.000	400.000
Anden gæld		15.394.326	17.463.862
Kortfristede gældsforpligtelser		15.769.326	17.863.862
Gældsforpligtelser		51.990.106	57.898.069
Passiver		58.756.527	61.910.619
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	3.286.550	600.000	4.012.550
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	2.390.871	600.000	2.990.871
Egenkapital ultimo	126.000	5.677.421	600.000	6.403.421

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	400	0
	400	0

2 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	12.096	0
Ændring af udskudt skat	758.000	356.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	717
	770.096	356.717

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	55.006.287	173.644
Afgange	(3.220.141)	0
Kostpris ultimo	51.786.146	173.644
Af- og nedskrivninger primo	0	(173.644)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(173.644)
Dagsværdireguleringer primo	5.056.869	0
Årets dagsværdireguleringer	70.582	0
Tilbageførsel ved afgang	(380.441)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.747.010	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.533.156	0

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en vurderet salgsværdi af ejendommene eller med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt i budgettet anvendes en afkastbaseret model for sidstnævnte ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme beliggende uden for Odense City, som værdiansættes på grund af en afkastbaseret model, udgør 4 ejendomme til boligudlejning på i alt 596 m² og er beliggende i Ørbæk. Lejlighederne er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Afkastprocenten fastsættes på baggrund af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommenes beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, dels ændringer i og vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 5,18% før skat mod 5,22% sidste år. Ændring af

forretningsfaktoren med 0,25%-point vil ændre dagsværdien med ca. 230 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

For selskabets investeringsejendomme, som er værdiansat ud fra en vurderet salgspris, er foretaget sammenligning med udviklingen i markedet og historiske salgspriser. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til fastsættelse af dagsværdierne.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Odense City udgør 31 lejligheder på i alt 2.366 m² og er anvendt til boligudlejning. Lejlighederne er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 4,40% pr. 31. december 2020 (mod 4,40% pr. 31.12.2019). En ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 2.680 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

4 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	(368.000)	(378.000)
Forpligtelser	5.000	6.000
Fremførbare skattemæssige underskud	0	767.000
Udskudt skat i alt	(363.000)	395.000

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	375.000	400.000	36.220.780	34.345.780
	375.000	400.000	36.220.780	34.345.780

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43 t.kr. pr. lejlighed, i alt 1,4 mio.kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 47.930 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 36.596 t.kr. er tinglyst pantebrev på 56.569 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 47.930 og 1. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 5.032 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på nom. 10.000 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 47.930 t.kr. og 2. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 3.571 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.

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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, udlejning af ferieboliger og fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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. 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,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 realiserede eller udbudte salgspriser, eller 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.

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 at 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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