



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

STØBERIET AALBORG APS
SKIBBROGADE 3, 3, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2016

Jeppé Lyngé Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Støberiet Aalborg ApS Skibbrogade 3, 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 80 52 29 Stiftet: 3. december 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Klitgård Friis Mads Peter Veiby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Støberiet Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. marts 2016

Direktion

Ole Klitgård Friis

Mads Peter Veiby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Støberiet Aalborg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Støberiet Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 4. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget for ejendommen og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Støberiet Aalborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.082.634	4.911.357
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	12.780.475
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		3.921.903	-738.724
DRIFTSRESULTAT		9.004.537	16.953.108
Andre finansielle indtægter.....		624	2.438
Andre finansielle omkostninger.....		-1.789.370	-1.312.335
RESULTAT FØR SKAT		7.215.791	15.643.211
Skat af årets resultat.....		-1.599.093	-3.515.992
ÅRETS RESULTAT		5.616.698	12.127.219
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.616.698	12.127.219
I ALT		5.616.698	12.127.219

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		100.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	100.000.000	100.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		100.000.000	100.000.000
Andre tilgodehavender.....		9.024	13.374
Tilgodehavende selskabsskat.....		216.798	0
Tilgodehavender.....		225.822	13.374
Likvider.....		0	139.646
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		225.822	153.020
AKTIVER.....		100.225.822	100.153.020
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		19.562.555	13.945.857
EGENKAPITAL.....	2	19.642.555	14.025.857
Hensættelse til udskudt skat.....		4.126.164	2.678.388
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.126.164	2.678.388
Gæld til realkreditinstitutter.....		71.629.773	66.174.874
Anden langfristet gæld.....		2.580.166	16.091.816
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	74.209.939	82.266.690
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.751.981	1.368.662
Gæld til pengeinstitutter.....		440.869	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.034	14.999
Selskabsskat.....		2.115	-211.649
Anden gæld.....		10.165	10.073
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.247.164	1.182.085
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		76.457.103	83.448.775
PASSIVER.....		100.225.822	100.153.020
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	87.219.525
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2015.....	87.219.525
Opskrivninger 1. januar 2015.....	12.780.475
Opskrivninger 31. december 2015.....	12.780.475
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	100.000.000

Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkast på 4,75 % - 5,00 %.

Egenkapital

2

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	13.945.857	14.025.857
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.616.698	5.616.698
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	19.562.555	19.642.555

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	67.543.535	73.381.754	1.751.981	60.700.000
Anden langfristet gæld.....	16.091.816	2.580.166	0	2.580.166
	83.635.351	75.961.920	1.751.981	63.280.166

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 73.382 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 100.000 tkr.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****5**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget for ejendommen og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.