



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STØBERIET AALBORG APS**

**C/O NEWSEC DATEA A/S 34440, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. april 2019

---

Martin Schubert

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Støberiet Aalborg ApS c/o Newsec Datea A/S 34440 Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 34 80 52 29 Stiftet: 3. december 2012 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Steen Rasmussen, formand Mogens Tolling Per Nelson Ørnstrand
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. april 2019

Direktion:

---

Anders Marcus

Bestyrelse:

---

Poul Steen Rasmussen  
Formand

---

Mogens Tolling

---

Per Nelson Ørnstrand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Støberiet Aalborg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Støberiet Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 29. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32168

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for regnskabsåret viser et tilfredsstillende overskud. Der forventes ligeledes et overskud i det kommende år.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.220.539</b>	<b>4.779.986</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	11.150.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.520.539</b>	<b>15.929.986</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....		-1.358.539	-2.578.404
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.162.000</b>	<b>13.351.583</b>
Skat af årets resultat.....	1	-916.751	-2.939.630
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.245.249</b>	<b>10.411.953</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.150.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		0	9.008.181
Overført resultat.....		1.095.249	1.403.772
<b>I ALT</b> .....		<b>3.245.249</b>	<b>10.411.953</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		137.700.000	137.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>137.700.000</b>	<b>137.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>137.700.000</b>	<b>137.400.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		371.540	0
Andre tilgodehavender.....		2.656	553
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>374.196</b>	<b>553</b>
Likvide beholdninger.....		3.161.553	1.393.639
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.535.749</b>	<b>1.394.192</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>141.235.749</b>	<b>138.794.192</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		45.942.044	44.846.795
Forslag til udbytte.....		2.150.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>48.172.044</b>	<b>44.926.795</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		11.978.081	11.760.506
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.978.081</b>	<b>11.760.506</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		79.000.785	80.312.209
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>79.000.785</b>	<b>80.312.209</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.324.206	1.319.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.156	196.868
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	36.460
Selskabsskat.....		699.176	203.052
Anden gæld.....		20.301	38.563
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.084.839</b>	<b>1.794.682</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>81.085.624</b>	<b>82.106.891</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>141.235.749</b>	<b>138.794.192</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	699.176	471.350	
Regulering af udskudt skat.....	217.575	2.468.280	
	<b>916.751</b>	<b>2.939.630</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		87.219.526	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>87.219.526</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		50.180.474	
Årets værdireguleringer.....		300.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>50.480.474</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>137.700.000</b>	

## Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen er en boligejendom med 78 lejligheder og et erhvervslejemål. Ejendommen er fra 1996 og er beliggende i det centrale Aalborg. Lejeindtægten fra erhverv udgør ca. 2,2 %.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 5.071 tkr. for årene til og med 2025, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 5.705 tkr. svarende til 1.028 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 634 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Dette giver en værdi på 126.771 tkr.

Der er loft over størrelsen på huslejen. Det skønnes, at markedslejen i 2019 er ca. 1.245 kr. pr. kvadratmeter og er således højere end den nuværende leje, hvorfor der er et husleje potentiale. Værdien af dette potentiale skal tillægges den oven for beregnede værdi.

Huslejen pr. kvm i 2019 beregnes steget til ca. 1.329 tkr. i år 2026, hvor inflationen er sat til 1,1 % pr. år. Ud fra dette beregnes den potentielle husleje forøgelse i år 2026 til 1.250 tkr. ved en udlejningsprocent på 99,5%. Husleje forøgelsen er tilbagediskonteret til 874 tkr. Ud fra afkastkravet giver det et tillæg til værdien på 21.841 tkr. For at opnå det fulde leje potentiale skal der foretages en renovering i år 2026. Renoveringen er sat til 2.400 kr. pr. kvm, som er beregnet at være steget til 2.563 kr. pr. kvm i 2026, hvilket giver en omkostning på i alt 14.224 tkr. Dette beløb er tilbagediskonteret til 9.943 tkr., hvilket skal fragå værdien.

Under renoveringen er der antaget at være en tomgang på 6 måneder svarende til 2.633 tkr. Beløbet er tilbagediskonteret til nutidsværdi og skal fragå værdien.

**NOTER**
**Note**

Der er hidtil ikke blevet opkrævet forudbetalt leje og huslejedepositum, hvilket vil ske i 2026. Dette er estimeret til at udgøre 2.482 tkr., der er tilbagediskonteret til 1.735 tkr., der tillægges værdien.

Værdien er huslejepotentialet er i henhold til oven nævnte retningslinjer opgjort til 11.000 tkr.

Herefter kan dagsværdien opgøres til afrundet 137.700 tkr.

Der er selvsagt usikkerhed ved opgørelse af en dagsværdi, og der er især usikkerhed på størrelsen af den fremtidige normale leje i 2026 og de øvrige værdier i 2026 og tilbagediskonteringen heraf.

**Egenkapital**
**3**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	44.846.795	0	44.926.795
Forslag til resultatdisponering.....		1.095.249	2.150.000	3.245.249
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>45.942.044</b>	<b>2.150.000</b>	<b>48.172.044</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**
**4**

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	80.324.991	1.324.206	74.022.153	81.631.948	1.319.739
	<b>80.324.991</b>	<b>1.324.206</b>	<b>74.022.153</b>	<b>81.631.948</b>	<b>1.319.739</b>

**Eventualposter mv.**
**5**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Henning Smiths Vej Aalborg A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**6**

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditforeninger 80.325 tkr. er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 135.300 tkr.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Støberiet Aalborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

### 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, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.