



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2022

Jeppe Engsig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steen Rasmussen, formand Mogens Tolling Per Nelson Ørnstrand
Direktion	Anders Marcus
Revision	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. april 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 4. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

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 i øvrigt efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.327.739	5.313.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.038.673	3.477.560
DRIFTSRESULTAT		6.366.412	8.790.860
Andre finansielle indtægter.....		14	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.333.535	-1.348.571
RESULTAT FØR SKAT		5.032.891	7.442.289
Skat af årets resultat.....	2	-1.107.245	-1.637.333
ÅRETS RESULTAT		3.925.646	5.804.956
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.908.000	1.550.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	2.150.000
Overført resultat.....		2.017.646	2.104.956
I ALT		3.925.646	5.804.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		142.216.233	141.177.560
Materielle anlægsaktiver.....	3	142.216.233	141.177.560
ANLÆGSAKTIVER.....		142.216.233	141.177.560
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	373.943
Andre tilgodehavender.....		500.000	0
Tilgodehavender.....		500.000	373.943
Likvide beholdninger.....		2.929.015	2.686.751
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.429.015	3.060.694
AKTIVER.....		145.645.248	144.238.254
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		53.071.387	51.053.741
Forslag til udbytte.....		1.908.000	1.550.000
EGENKAPITAL.....		55.059.387	52.683.741
Hensættelse til udskudt skat.....		13.426.404	13.045.291
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.426.404	13.045.291
Gæld til realkreditinstitutter.....		75.017.875	76.364.475
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	75.017.875	76.364.475
Prioritetsgæld.....		1.359.382	1.333.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.790	36.225
Selskabsskat.....		726.132	732.375
Anden gæld.....		21.278	42.962
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.141.582	2.144.747
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		77.159.457	78.509.222
PASSIVER.....		145.645.248	144.238.254
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	51.053.741	1.550.000	52.683.741
Forslag til resultatdisponering.....		2.017.646	1.908.000	3.925.646
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.550.000	-1.550.000
Egenkapital 31. december 2021.....	80.000	53.071.387	1.908.000	55.059.387

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.500	8.674	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.329.035	1.339.897	
	1.333.535	1.348.571	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	726.132	732.375	
Regulering af udskudt skat.....	381.113	904.958	
	1.107.245	1.637.333	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		87.219.526	
Kostpris 31. december 2021.....		87.219.526	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		53.958.034	
Årets værdireguleringer.....		1.038.673	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		54.996.707	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		142.216.233	

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. 2,4 %.

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 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % ligger ligeledes på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 5.238 tkr. for årene til og med 2025, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 5.827 tkr. svarende til 1.050 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 589 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Dette giver en dagsværdi på 139.680 tkr.

Der er loft over størrelsen på huslejen til og med 2025. Det skønnes, at markedslejen i 2021 er ca. 1.250 kr. pr. kvadratmeter og er således højere end den nuværende leje, hvorfor der er et huslejepotentiale. Værdien af dette potentiale skal tillægges den oven for beregnede værdi.

Værdien af lejepotentialet er beregnet til 2.536 tkr., hvorefter dagsværdien i alt udgør afrundet 142.216 tkr.

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Huslejen til markedsværdi på 1.250 kr. pr. kvm i 2021 beregnes steget til ca. 1.292 kr. pr. kvm i år 2026, hvor inflationen er sat til 1,1 % pr. år. Ud fra dette beregnes den potentielle huslejeforhøjelse i år 2026 til 1.148 tkr. ved en udlejningsprocent på 100%. Huslejeforhøjelsen er tilbagediskonteret til 944 tkr.

Der er driftsomkostninger, som i dag betales af lejer. De forventes at udgøre 180 tkr., som er tilbagediskonteret til 148 tkr.

Dette giver et forventet gennemsnitligt større driftsafkast på 796 tkr. Ud fra afkastkravet giver det et tillæg til værdien på 20.230 tkr.

For at opnå det fulde lejepotentiale skal der foretages en renovering i år 2026. Renoveringen er sat til 3.750 kr. pr. kvm, som er beregnet at være steget til 3.875 kr. pr. kvm i 2026, hvilket giver en omkostning på i alt 21.507 tkr. Dette beløb er tilbagediskonteret til 17.694 tkr., hvilket skal fragå værdien.

Under renoveringen er der antaget at være en tomgang på 6 måneder svarende til 2.992 tkr. Beløbet er tilbagediskonteret til nutidsværdi og skal fragå værdien.

Der er hidtil ikke blevet opkrævet forudbetalt leje og huslejedepositum, hvilket vil ske i 2026. Dette er estimeret til at udgøre 2.411 tkr., der er tilbagediskonteret til 1.984 tkr., der tillægges værdien.

Der er anvendt en wacc på 5,00 %.

Værdien er huslejepotentialet er i henhold til oven nævnte retningslinjer opgjort til 2.536 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. Der er beregnet følsomhed efterfølgende:

Ved et udsving af lejeindtægten på 1,5 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 2.359 tkr.

Ved et udsving af de ekstra driftsomkostninger på 20 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 773 tkr.

Ved en tomgang på 0,5% af lejeindtægten vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. -778 tkr.

Ved et udsving af omkostningen til renoveringen på 10 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 1.769 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	76.377.257	1.359.382	70.982.024	77.697.660
	76.377.257	1.359.382	70.982.024	77.697.660

NOTER**Note****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 78.069 tkr. er der stillet pant på 83.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 142.216 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Støberiet Aalborg ApS for 2021 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 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.

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.

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 nominel værdi.