



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2021

Martin Schubert

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 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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 9. april 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.313.300	5.199.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.477.560	0
DRIFTSRESULTAT		8.790.860	5.199.300
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.348.571	-1.344.099
RESULTAT FØR SKAT		7.442.289	3.855.201
Skat af årets resultat.....	2	-1.637.333	-848.459
ÅRETS RESULTAT		5.804.956	3.006.742
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.550.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		2.150.000	0
Overført resultat.....		2.104.956	3.006.742
I ALT		5.804.956	3.006.742

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		141.177.560	137.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	141.177.560	137.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		141.177.560	137.700.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		373.943	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	48.514
Tilgodehavender.....		373.943	48.514
Likvide beholdninger.....		2.686.751	3.549.526
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.060.694	3.598.040
AKTIVER.....		144.238.254	141.298.040
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		51.053.741	48.948.785
Forslag til udbytte.....		1.550.000	0
EGENKAPITAL.....		52.683.741	49.028.785
Hensættelse til udskudt skat.....		13.045.291	12.140.333
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.045.291	12.140.333
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.364.475	77.684.878
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	76.364.475	77.684.878
Prioritetsgæld.....		1.333.185	1.328.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.225	116.931
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	291.176
Selskabsskat.....		732.375	686.207
Anden gæld.....		42.962	21.042
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.144.747	2.444.044
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		78.509.222	80.128.922
PASSIVER.....		144.238.254	141.298.040
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	48.948.785	0	49.028.785
Forslag til resultatdisponering.....		2.104.956	1.550.000	3.654.956
Egenkapital 31. december 2020.....	80.000	51.053.741	1.550.000	52.683.741

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8.674	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.339.897	1.344.099	
	1.348.571	1.344.099	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	732.375	686.207	
Regulering af udskudt skat.....	904.958	162.252	
	1.637.333	848.459	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		87.219.526	
Kostpris 31. december 2020.....		87.219.526	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		50.480.474	
Årets værdireguleringer.....		3.477.560	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		53.958.034	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		141.177.560	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 5.200 tkr. for årene til og med 2025, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 5.777 tkr. svarende til 1.041 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 576 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Dette giver en dagsværdi på 130.011 tkr.

Der er loft over størrelsen på huslejen til og med 2025. Det skønnes, at markedslejen i 2020 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 8.174 tkr., hvorefter dagsværdien i alt udgør afrundet 138.200 tkr.

Huslejen til markedsværdi på 1.250 kr. pr. kvm i 2020 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 1.199 tkr. ved en udlejningsprocent på 100%. Huslejeforhøjelsen er tilbagediskonteret til 929 tkr.

Der er driftsomkostninger, som i dag betales af lejer. De forventes at udgøre 180 tkr., som er tilbagediskonteret til 139 tkr.

Dette giver et forventet gennemsnitligt større driftsafkast på 790 tkr. Ud fra afkastkravet giver det et tillæg til værdien på 19.743 tkr.

For at opnå det fulde lejepotentiale skal der foretages en reovering i år 2026. Reoveringen er sat til 2.400 kr. pr. kvm, som er beregnet at være steget til 2.480 kr. pr. kvm i 2026, hvilket giver en omkostning på i alt 13.764 tkr. Dette beløb er tilbagediskonteret til 10.659 tkr., hvilket skal fragå værdien.

Under reoveringen er der antaget at være en tomgang på 6 måneder svarende til 2.777 tkr. Beløbet er tilbagediskonteret til nutidsværdi og skal fragå værdien.

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Der er hidtil ikke blevet opkrævet forudbetalt leje og huslejedepositum, hvilket vil ske i 2026. Dette er estimeret til at udgøre 2.412 tkr., der er tilbagediskonteret til 1.867 tkr., der tillægges værdien.

Der er anvendt en wacc på 5,247 %.

Værdien er huslejepotentialet er i henhold til oven nævnte retningslinjer opgjort til 8.174 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 en stigning af lejeindtægten på 5 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 10.283 tkr.

Ved en stigning af de ekstra driftsomkostninger på 15 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 521 tkr.

Ved en tomgang på 0,5% af lejeindtægten vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. -686 tkr.

Ved et udsving af omkostningen til renoveringen på 10 % vil værdien for lejepotentialet ændres med ca. 1.066 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	77.697.660	1.333.185	70.982.024	79.013.566
	77.697.660	1.333.185	70.982.024	79.013.566

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 79.362 tkr. er der stillet pant på 83.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 141.178 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Støberiet Aalborg ApS for 2020 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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominal værdi.