



Støberiet Nyborg ApS

Albanigade 44, 2.
5000 Odense C
CVR-nr. 42573620

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.02.2024

Rene Søgaard Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Støberiet Nyborg ApS
Albanigade 44, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 42573620

Stiftelsesdato: 09.02.2024

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Palle Bo Petersen, formand

Henry Larsen

John Nikolaj Lund

Direktion

Rene Søgaard Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Støberiet Nyborg 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.02.2024

Direktion

Rene Søgaard Larsen
direktør

Bestyrelse

Palle Bo Petersen
formand

Henry Larsen

John Nikolaj Lund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Støberiet Nyborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Støberiet Nyborg ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 13.02.2024

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 køb, salg og administration af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 200 t.kr. Resultatet er som forventet og anses af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat på ca. 500 t.kr. for 2024.

I regnskabsåret 2022 var lejlighederne udlejet for perioden juni - december 2022. I regnskabsåret 2023 var alle lejlighederne udlejet hele året, og alle lejlighederne forventes at være fuldt udlejet i regnskabsåret 2024.

Investerings ejendommen beliggende i Nyborg er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,79% (4,65% i 2022). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings ejendommen. 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.*
4,29%	49.028	4.589
4,54%	46.328	2.483
4,79% (indregnet i årsrapport)	43.910	597
5,04%	41.732	(1.102)
5,29%	39.760	(2.640)

* ved en skatteprocent på 22%.

Der er ikke foretaget eksterne vurdering af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.060.086	1.110.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(981.249)	1.261.541
Driftsresultat		1.078.837	2.372.365
Andre finansielle indtægter	1	6.020	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(241.155)	(575.268)
Andre finansielle omkostninger	2	(1.099.733)	(898.500)
Resultat før skat		(256.031)	898.597
Skat af årets resultat	3	56.327	(201.553)
Årets resultat		(199.704)	697.044
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(199.704)	697.044
Resultatdisponering		(199.704)	697.044

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		43.910.117	44.886.366
Materielle aktiver	4	43.910.117	44.886.366
Anlægsaktiver		43.910.117	44.886.366
Andre tilgodehavender		194.353	5.000
Tilgodehavender		194.353	5.000
Likvide beholdninger		315.767	587.631
Omsætningsaktiver		510.120	592.631
Aktiver		44.420.237	45.478.997

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		497.340	697.044
Egenkapital		597.340	797.044
Udskudt skat		61.664	201.553
Hensatte forpligtelser		61.664	201.553
Gæld til realkreditinstitutter		31.631.014	32.124.699
Langfristede gældsforpligtelser	5	31.631.014	32.124.699
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	495.296	485.430
Deposita		607.257	595.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156	156
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.226.298	8.585.143
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.681.100	2.593.082
Skyldig skat		83.562	0
Anden gæld		36.550	96.540
Kortfristede gældsforpligtelser		12.130.219	12.355.701
Gældsforpligtelser		43.761.233	44.480.400
Passiver		44.420.237	45.478.997
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	697.044	797.044
Årets resultat	0	(199.704)	(199.704)
Egenkapital ultimo	100.000	497.340	597.340

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteindtægter i øvrigt	6.020	0
	6.020	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.098.122	847.618
Øvrige finansielle omkostninger	1.611	50.882
	1.099.733	898.500

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	83.562	0
Ændring af udskudt skat	(139.889)	201.553
	(56.327)	201.553

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	43.624.825
Tilgange	5.000
Kostpris ultimo	43.629.825
Opskrivninger primo	1.261.541
Tilbageførsel af opskrivninger	(981.249)
Opskrivninger ultimo	280.292
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.910.117

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår. Med udgangspunkt i budgettet anvendes en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Nyborg, som værdiansættes på grund af en afkastbaseret model, udgør 25 ejendomme til boligudlejning på i alt 2.015 m². Boligerne 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 ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, dels ændringer i og vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 4,79% (4,65% i 2022) før skat.

Der er pr. 31.12.2023 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Der er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne, anvendt i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af forretningsfaktoren med +/-0,25%-point vil ændre dagsværdien med henholdsvis ca. 2.178 t.kr. og 2.418 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	495.296	485.430	31.631.014	29.529.530
	495.296	485.430	31.631.014	29.529.530

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale. Forpligtelsen andrager på balancedagen 31 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Støberiet Korshavn ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.910.117 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af 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 renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld, 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

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 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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