



## Støberiet Nyborg ApS

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

## Årsrapport 28.07.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.02.2023

---

**Rene Søgaard Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Støberiet Nyborg ApS

Albanigade 44, 2.

5000 Odense C

CVR-nr.: 42573620

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 28.07.2021 - 31.12.2022

## 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 28.07.2021 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 28.07.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.02.2023

## 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 28.07.2021 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28.07.2021 - 31.12.2022 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 10.02.2023

### **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 overskud på 697 t.kr. Resultatet er som forventet og anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat på ca. 1.000 t.kr. for 2023. Herudover forventes alle lejligheder at være fuldt udlejet i 2023.

Investeringsejendommen beliggende i Nyborg er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,65%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. 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.*
4,15%	50.294	5.016
4,40%	47.437	2.787
4,65% (indregnet i årsrapport)	44.886	797
4,90%	42.596	(989)
5,15%	40.528	(2.602)

\* 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 2021/22

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.110.824</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.261.541
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.372.365</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(575.268)
Andre finansielle omkostninger	1	(898.500)
<b>Resultat før skat</b>		<b>898.597</b>
Skat af årets resultat	2	(201.553)
<b>Årets resultat</b>		<b>697.044</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		697.044
<b>Resultatdisponering</b>		<b>697.044</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		44.886.366
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>44.886.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.886.366</b>
Andre tilgodehavender		5.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>587.631</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>592.631</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.478.997</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		100.000
Overført overskud eller underskud		697.044
<b>Egenkapital</b>		<b>797.044</b>
Udskudt skat		201.553
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>201.553</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.124.699
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>32.124.699</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	485.430
Deposita		595.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.585.143
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.593.082
Anden gæld		96.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.355.701</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.480.400</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.478.997</b>
Personaleforhold	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	100.000	0	100.000
Årets resultat	0	697.044	697.044
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>697.044</b>	<b>797.044</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	847.618
Øvrige finansielle omkostninger	50.882
	<b>898.500</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	201.553
	<b>201.553</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	43.624.825
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.624.825</b>
Årets opskrivninger	1.261.541
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.261.541</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.886.366</b>

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 m<sup>2</sup>. 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 ejendommenes beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, dels ændringer i og vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 4,65% før skat.

Der er pr. 31.12.2022 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. 2.290 t.kr. og 2.551 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	485.430	32.124.699	30.944.220
	<b>485.430</b>	<b>32.124.699</b>	<b>30.944.220</b>

#### 5 Personaleforhold

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

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale. Forpligtelsen andrager på balancedagen 22,5 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Støberiet Korshavn ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 44.886.366 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår.

## 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 eksklusiv 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.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.