

Støberiet Odense ApS
CVR-nr. 29191271

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

Dirigent

Navn: René Søgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Støberiet Odense ApS
Albanigade 44
5000 Odense C

CVR-nr.: 29191271
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Henry Larsen
René Søgaard Larsen
Palle Bo Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Støberiet Odense 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.05.2014

Direktion

Henry Larsen

René Søgaard Larsen

Palle Bo Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Støberiet Odense ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Støberiet Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af sin selskabskapital. Selskabet er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i Selskabslovens § 119.

Selskabet har i strid med Selskabslovens § 210, stk.1, ydet lån til to kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 30.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

Heino Tholsgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er opførelse og salg af 53 lejligheder på Rugårdsvej og Ørstedsgade i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 780 t.kr. anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af et fald i finansieringsomkostninger i forhold til sidste år. Egenkapitalen udgør (814) t.kr. pr. 31. december 2013.

Der er i 2013 ikke solgt lejligheder. De resterende 40 lejligheder er siden 2008 udlejet. Det er ledelsens vurdering, at man også fremadrettet kan opretholde en rentabel drift ved udlejning af disse lejligheder.

Selskabet har som følge af tidligere års underskud tabt mere end 50% af anpartskapitalen.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2014. Herudover forventes alle 40 lejligheder fortsat at være fuldt udlejet i 2014.

Værdien af investeringsejendomme optaget med samme værdi som sidste år, da det vurderes at værdien ikke er ændret i forhold til sidste år. Dette medfører at ejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 4,43% mod 4,32% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. 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.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.*</u>
4,00%	65.196	4.042
4,25%	61.406	1.086
4,43% (indregnet værdi i årsrapporten)	58.970	(814)
4,50%	58.037	(1.542)
4,75%	55.022	(3.894)

* ved en skatteprocent på 22%.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.091.034	2.207
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(89.686)</u>	<u>(46)</u>
Driftsresultat		2.001.348	2.161
Andre finansielle indtægter	1	52.499	83
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(960.345)</u>	<u>(1.435)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.093.502	809
Skat af ordinært resultat	3	<u>(313.461)</u>	<u>(202)</u>
Årets resultat		<u>780.041</u>	<u>607</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>780.041</u>	<u>607</u>
		<u>780.041</u>	<u>607</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		58.970.000	58.970
Materielle anlægsaktiver	4	58.970.000	58.970
Anlægsaktiver		58.970.000	58.970
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.303.593	0
Udskudt skat	5	293.954	607
Andre tilgodehavender		129.156	313
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	49.428	924
Tilgodehavender		1.776.131	1.844
Likvide beholdninger		51.539	0
Omsætningsaktiver		1.827.670	1.844
Aktiver		60.797.670	60.814

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført overskud eller underskud		<u>(940.352)</u>	<u>(1.720)</u>
Egenkapital		<u>(814.352)</u>	<u>(1.594)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>43.441.359</u>	<u>43.352</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>43.441.359</u>	<u>43.352</u>
Bankgæld		12.999.911	13.196
Gæld til associerede virksomheder		0	763
Anden gæld		<u>5.170.752</u>	<u>5.097</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.170.663</u>	<u>19.056</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.612.022</u>	<u>62.408</u>
Passiver		<u>60.797.670</u>	<u>60.814</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	(1.720.393)	(1.594.393)
Årets resultat	0	780.041	780.041
Egenkapital ultimo	126.000	(940.352)	(814.352)

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	51.894	82
Øvrige finansielle indtægter	605	1
	52.499	83
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	823.789	1.074
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	58
Valutakursreguleringer	0	140
Øvrige finansielle omkostninger	136.556	163
	960.345	1.435
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	273.376	202
Effekt af ændrede skattesatser	40.085	0
	313.461	202
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo		57.235.000
Kostpris ultimo		57.235.000
Opskrivninger primo		1.735.000
Opskrivninger ultimo		1.735.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		58.970.000

Der er ved værdiansættelse af ejendommen anvendt en forrentningsfaktor på 4,43%, mod 4,32% i året før. Der henvises til følsomhedsanalyse i ledelsesberetningen.

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(318.999)	(394)
Gældsforpligtelser	38.943	22
Fremførbare skattemæssige underskud	574.010	979
	293.954	607

6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse består af mellemregning med René Larsen Holding ApS og Henry Larsen Holding ApS. Tilgodehavenderne er forrentet i henhold til rentelovens regler herom.

	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	42.078.983
	42.078.983

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtigelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43.000 kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på 43.306 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade.

Til sikkerhed for selskabets og Støberiet Korshavn ApS' mellemværender med Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på 8.000.000 kr. med 3. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade.