

# K/S Studsgade

Store Torv 7, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 19 57 72 44

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.06.16

Kim Krabbe  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

K/S Studsgade  
c/o Kontoret  
Store Torv 7  
8000 Aarhus C  
Telefon: 89 41 50 00  
Telefax: 86 19 39 74  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 19 57 72 44

---

**Ledelse**

---

Ole Bjørvig Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Studsgade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. juni 2016

**Ledelsen**

Ole Bjørvig Pedersen

**Til ejerne i K/S Studsgade****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Studsgade for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 7. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steen Grønbæk Hansen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af investerings-ejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg. Selskabet ejer en centralt beliggende renoveret ejendom i latinerkvarteret i Aarhus C.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.260.192 mod DKK 2.908.264 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.440.284.

Ejendommen har været fuldt udlejet i hele året 2015.

Selskabets ejendom er bogført til DKK 33,4 mio., der svarer til et afkast på 6,35% ved udlejning til nuværende lejeniveau.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter på området ændrer sig med investors rentekrav, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.037.153</b>	<b>2.024.783</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.037.153</b>	<b>2.024.783</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.300.000	1.500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	542.354	48.033
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.879.507</b>	<b>3.572.816</b>
Andre finansielle indtægter	263.111	233.226
Andre finansielle omkostninger	-882.426	-897.778
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-619.315</b>	<b>-664.552</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>4.260.192</b>	<b>2.908.264</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4.260.192	2.908.264
<b>I alt</b>	<b>4.260.192</b>	<b>2.908.264</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	33.400.000	31.100.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.400.000</b>	<b>31.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.400.000</b>	<b>31.100.000</b>
	Andre tilgodehavender	8.780.242	8.030.322
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.780.242</b>	<b>8.030.322</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.056</b>	<b>8.182</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.793.298</b>	<b>8.038.504</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.193.298</b>	<b>39.138.504</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Overført resultat	19.440.284	15.180.092
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.440.284</b>	<b>15.180.092</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.865.624	21.583.043
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.865.624</b>	<b>21.583.043</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.228.000	620.000
	Anden gæld	1.659.390	1.755.369
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.887.390</b>	<b>2.375.369</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.753.014</b>	<b>23.958.412</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.193.298</b>	<b>39.138.504</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	16.675.902
Kostpris pr. 31.12.15	16.675.902
Opskrivninger pr. 31.12.14	14.424.098
Opskrivninger i året	2.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	16.724.098
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	33.400.000

Interessentskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 6,35. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Overført resultat
-------------	-------------------

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	12.271.828
Forslag til resultatdisponering	2.908.264
<hr/>	
Saldo pr. 31.12.14	15.180.092

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	15.180.092
Forslag til resultatdisponering	4.260.192
<hr/>	
Saldo pr. 31.12.15	19.440.284

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
<hr/>				
Gæld til realkreditinstitutter	7.228.000	0	21.093.624	22.203.043

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for Ktr. Projekt ApS' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til DKK 4,4 mio. Virksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.529. Ktr. Projekt ApS' egenkapital udgør pr. 31.12.2015 t.DKK 15.606 og aktivmassen udgør t.DKK 42.329.

## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 22,8 mio. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 33,4 mio.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 0, er der udstedt et skadesløshedsbrev på i alt DKK 15 mio., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør DKK 33,4 mio.