

---

***Ejendomsselskabet  
Studsgade 22, Århus C ApS***

Studsgade 22, 8000 Aarhus C

**Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 21 79 23 49

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/12 2016

Jens Hjortshøj  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. december 2016

## Direktion

Jens Hjortshøj

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 13. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS Studsgade 22 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 21 79 23 49 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Ejerforhold</b>	Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller 5 % af aktiekapitalen:  J. Hjortshøj A/S Studsgade 22 8000 Aarhus C
<b>Ultimative moderselskab</b>	Jens Hjortshøj ApS Humlevej 20 8240 Risskov (bestemmende indflydelse)
<b>Koncernregnskab</b>	Koncernregnskab udarbejdes af det øverste moderselskab:  Jens Hjortshøj ApS Humlevej 20 8240 Risskov
<b>Direktion</b>	Jens Hjortshøj
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Hans Brogesgade 2 8000 Aarhus C

# Selskabsoplysninger

## Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Årets resultat udviser et overskud på DKK 1.249.811 mod DKK 999.964 i 2014/15.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 DKK 12.342.511 efter foreslået udlodning af udbytte på DKK 1.500.000.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer i det nye regnskabsår et positivt resultat.

Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2016/17.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.990.891</b>	<b>1.923.183</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-376.970	-428.960
Andre eksterne omkostninger		-33.341	-29.009
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.580.580</b>	<b>1.465.214</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	220.504	126.819
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.801.084</b>	<b>1.592.033</b>
Finansielle indtægter	2	101.256	130.927
Finansielle omkostninger	3	-299.371	-418.289
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.602.969</b>	<b>1.304.671</b>
Skat af årets resultat	4	-353.158	-304.707
<b>Årets resultat</b>		<b>1.249.811</b>	<b>999.964</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	1.500.000	0
Overført resultat	-250.189	999.964
	<b>1.249.811</b>	<b>999.964</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		34.150.000	33.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>34.150.000</b>	<b>33.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.150.000</b>	<b>33.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.526	13.643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		373.030	2.846.931
Andre tilgodehavender		0	748
<b>Tilgodehavender</b>		<b>375.556</b>	<b>2.861.322</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.791.476</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.167.032</b>	<b>2.861.322</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.317.032</b>	<b>36.761.322</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		11.342.511	11.592.700
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>12.342.511</b>	<b>12.592.700</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.321.300	2.258.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.321.300</b>	<b>2.258.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.373.242	14.669.234
Anden gæld		511.793	546.472
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>14.885.035</b>	<b>15.215.706</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	311.907	309.734
Kreditinstitutter		0	317.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.588	16.542
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.128.731	5.508.622
Selskabsskat		566.565	328.309
Anden gæld		203.395	213.853
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>7.768.186</b>	<b>6.694.616</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.653.221</b>	<b>21.910.322</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.317.032</b>	<b>36.761.322</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	250.000	150.000
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-29.496	-23.181
	<u><b>220.504</b></u>	<u><b>126.819</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	101.256	130.927
	<u><b>101.256</b></u>	<u><b>130.927</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	211.197	216.450
Andre finansielle omkostninger	88.174	201.839
	<u><b>299.371</b></u>	<u><b>418.289</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	290.158	276.407
Årets udskudte skat	63.000	28.300
	<u><b>353.158</b></u>	<u><b>304.707</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	23.719.364
Kostpris 30. juni	23.719.364
Værdireguleringer 1. juli	10.180.636
Årets værdireguleringer	250.000
Værdireguleringer 30. juni	10.430.636
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>34.150.000</b>

### 6 Egenkapital

	Anpartskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	1.000.000	11.592.700	12.592.700
Årets resultat	0	1.249.811	1.249.811
Foreslået udbytte	0	-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000.000</b>	<b>11.342.511</b>	<b>12.342.511</b>

Der har ikke været bevægelser på anpartskapitalen de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.902.611	11.467.248
Mellem 1 og 5 år	4.470.631	3.201.986
Langfristet del	14.373.242	14.669.234
Inden for 1 år	311.907	309.734
	<b>14.685.149</b>	<b>14.978.968</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	511.793	546.472
Langfristet del	511.793	546.472
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	203.395	213.853
	<b>715.188</b>	<b>760.325</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea er stillet ejerpantebrev på TDKK 2.000 og TDKK 2.700. Det samlede bagvedliggende bankindestående udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 2.791.

I selskabets ejendomme er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 10.000, som er stillet til sikkerhed for J. Hjortshøj A/S' bankmellemværende med Spar Nord Bank. Den bagvedliggende bankgæld med Spar Nord Bank udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 29.336.

Endvidere har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor J. Hjortshøj A/S' gæld til Spar Nord Bank. Den bagvedliggende bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 29.336.

Selskabet og de sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den samlede sambeskatningsindkomst.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger vedrøre renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med med moderselskaberne Jens Hjortshøj ApS og tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme består af ejendomme, som udlejes.

Ejendommene måles til anslået dagsværdi, som er fastlagt med udgangspunkt i vurderinger indhentet fra mægler. Regulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle forpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver" og hermed forbundne finansielle forpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.