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

Studsgade 22, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 21 79 23 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /12 2018

Jens Hjortshøj
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 8

Balance 30. juni 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. december 2018

Direktion

Jens Hjortshøj

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 7. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

mne26806

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS Studsgade 22 8000 Aarhus C CVR-nr.: 21 79 23 49 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Aarhus
Ejerforhold	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
Ultimative moderselskab	Jens Hjortshøj ApS Humlevej 20 8240 Risskov (bestemmende indflydelse)
Koncernregnskab	Koncernregnskab udarbejdes af det øverste moderselskab: Jens Hjortshøj ApS Humlevej 20 8240 Risskov
Direktion	Jens Hjortshøj
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Holst, Advokater Hans Brogesgade 2 8000 Aarhus C

Selskabsoplysninger

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

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 921.847 mod DKK 1.962.533 i 2016/17.

Årsagen til resultatnedgangen skyldes mindre værdiregulering af selskabets investeringsaktiver.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2018 DKK 13.226.891 efter foreslået udlodning af udbytte på DKK o.

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 2018/19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Nettoomsætning		2.174.871	2.063.190
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-284.326	-903.543
Andre eksterne omkostninger		-60.466	-33.488
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.830.079	1.126.159
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-357.388	1.706.569
Bruttoresultat efter værdireguleringer		1.472.691	2.832.728
Finansielle indtægter	2	111.248	31.077
Finansielle omkostninger	3	-398.972	-347.664
Resultat før skat		1.184.967	2.516.141
Skat af årets resultat	4	-263.120	-553.608
Årets resultat		921.847	1.962.533

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		921.847	-37.467
		921.847	1.962.533

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		36.500.000	36.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	36.500.000	36.500.000
Anlægsaktiver		36.500.000	36.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.464	1.087
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.338.790	2.367.700
Andre tilgodehavender		1.688	0
Tilgodehavender		3.342.942	2.368.787
Omsætningsaktiver		3.342.942	2.368.787
Aktiver		39.842.942	38.868.787

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		12.226.891	11.305.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital	6	13.226.891	14.305.044
Hensættelse til udskudt skat		2.662.300	2.717.300
Hensatte forpligtelser		2.662.300	2.717.300
Gæld til realkreditinstitutter		13.044.744	13.997.390
Anden gæld		458.240	457.965
Langfristet gæld	7	13.502.984	14.455.355
Gæld til realkreditinstitutter	7	951.656	318.123
Kreditinstitutter		372.538	98.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.398	177.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.345.256	6.207.367
Selskabsskat		475.728	447.766
Anden gæld	7	293.191	142.155
Kortfristet gæld		10.450.767	7.391.088
Gældsforpligtelser		23.953.751	21.846.443
Passiver		39.842.942	38.868.787
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-357.388	1.653.892
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	52.677
	-357.388	1.706.569
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	111.248	31.077
	111.248	31.077
3 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	293.491	231.454
Andre finansielle omkostninger	105.481	116.210
	398.972	347.664
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	318.120	157.608
Årets udskudte skat	-55.000	396.000
	263.120	553.608
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		24.415.472
Tilgang i årets løb		357.388
Kostpris 30. juni		24.772.860
Værdireguleringer 1. juli		12.084.528
Årets værdireguleringer		-357.388
Værdireguleringer 30. juni		11.727.140

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	36.500.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er ikke indregnet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for erhvervsejendomme fastsat til 4-4,5 %.

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.000.000	11.305.044	2.000.000	14.305.044
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	921.847	0	921.847
Egenkapital 30. juni	1.000.000	12.226.891	0	13.226.891

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i 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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.650.411	8.206.733
Mellem 1 og 5 år	6.394.333	5.790.657
Langfristet del	<u>13.044.744</u>	<u>13.997.390</u>
Inden for 1 år	951.656	318.123
	<u>13.996.400</u>	<u>14.315.513</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	458.240	457.965
Langfristet del	<u>458.240</u>	<u>457.965</u>
Øvrig kortfristet gæld	293.191	142.155
	<u>751.431</u>	<u>600.120</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea er stillet ejerpantebrev på TDKK 2.700. Den samlede bagvedliggende bankgæld udgør pr. 30. juni 2018 TDKK 373.

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 2018 TDKK 21.533.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor J. Hjortshøj A/S' gæld til Spar Nord Bank. Den bagvedliggende bankgæld udgør pr. 30. juni 2018 TDKK 21.533.

Endvidere har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Hjortshøj ApS og J. Hjortshøj A/S' gæld til Nordea. Den bagvedliggende bankgæld udgør pr. 30. juni 2018 TDKK 2.876.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade 22, Århus C ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger vedrører renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskaberne Jens Hjortshøj ApS og tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 skat af årets resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.