

**Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS**  
Studsgade 44, st.  
8000 Aarhus C

**CVR-nr. 29 31 11 02**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**  
**(Selskabets 9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/11 2016

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Aarhus C, den 25. oktober 2016

Direktion



Henrik Steffan Frost Mensch

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

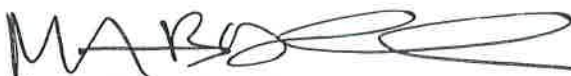
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. oktober 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS  
Studsgade 44, st.  
8000 Aarhus C

CVR nr.: 29 31 11 02

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion:** Henrik Steffan Frost Mensch

**Revisor:** Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.980</b>	<b>162.788</b>
Afskrivninger		1	59.508
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>7.980</b>	<b>103.280</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	0	389.161
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.980</b>	<b>492.441</b>
Finansielle indtægter	2	108.417	40.227
Finansielle omkostninger	3	0	310.374
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.396</b>	<b>222.294</b>
Skat af årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>116.396</b>	<b>222.294</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		116.396	222.294
Overført fra tidligere år		2.674.745	2.452.452
<b>Til disposition</b>		<b>2.791.142</b>	<b>2.674.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		2.791.142	2.674.745
<b>I alt</b>		<b>2.791.142</b>	<b>2.674.745</b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Aktiver</b>			
Driftsmidler		0	115.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>115.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>115.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.883.525	2.499.114
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	268
Andre tilgodehavender		0	195.619
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.883.525</b>	<b>2.695.001</b>
Likvide beholdninger		47.817	45.743
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>47.817</b>	<b>45.743</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.931.342</b>	<b>2.740.745</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.931.342</b>	<b>2.855.745</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	127.000	127.000
Overført overskud	5	2.791.142	2.674.745
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.918.142</b>	<b>2.801.745</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	30.000
Anden gæld		3.200	24.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.200</b>	<b>54.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.200</b>	<b>54.000</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.931.342</b>	<b>2.855.745</b>
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

Selskabets hovedaktivitet er drift af virksomhed med investering i fast ejendom og andre formuegoder samt udvikling af fast ejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

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

<b>1</b>	<b>Værdiregulering af investeringsejendomme</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-310.839
	Fortjeneste ved salg af ejendom	0	700.000
	<b>Værdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>0</b>	<b>389.161</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Øvrige finansielle indtægter	108.417	40.227
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>108.417</b>	<b>40.227</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Øvrige finansielle omkostninger	0	310.374
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>310.374</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

5	<b>Egenkapital</b>	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	127.000	2.674.745	2.801.745
	Årets resultat	0	116.396	116.396
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>127.000</b>	<b>2.791.142</b>	<b>2.918.142</b>

### 6 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden, GIP Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet pant i ejendommen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet German Investment Property A/S og moderselskabet GIP Holding ApS.