

## Studielandsbyen ApS

Thorvaldsensgade 17, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 54 71 97

## Årsrapport for 2016

2. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2017

---

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Studielandsbyen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. juni 2017

### Direktionen

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Claus Kiilstofte Pihlmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Studielandsbyen ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Studielandsbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Herning, den 15. juni 2017

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Studielandshbyen ApS  
Thorvaldsensgade 17, st. th.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 54 71 97  
Stiftet: 20. februar 2015  
Hjemstedskommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen  
Claus Kiilstofte Pihlmann

### Revision

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år at drive virksomhed indenfor investering og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet har i indeværende regnskabsår afsluttet projektet Studielandsbyen, og har formået at udleje hovedparten af lejlighederne. Projektet er indregnet til en samlet værdi på 45 M.DKK baseret på eksterne vurdering som ligeledes har ligget til grund for slutfinansieringen af projektet. Der henvises til regnskabet for nærmere oplysninger herom.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>274.162</b>	<b>-62.573</b>
Personaleomkostninger	1	0	-10.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.060.932</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>11.335.094</b>	<b>-72.835</b>
Finansielle indtægter	2	48.957	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-392.927</u>	<u>-111.408</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.991.124</b>	<b>-184.243</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-2.425.720</u>	<u>40.302</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.565.404</u></b>	<b><u>-143.941</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>8.565.404</u>	<u>-143.941</u>
		<b><u>8.565.404</u></b>	<b><u>-143.941</u></b>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	45.000.000	2.894.783
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>45.000.000</b>	<b>2.894.783</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>45.000.000</b>	<b>2.894.783</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.905.039	0
Udsudte skatteaktiver	0	15.767
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.905.039</b>	<b>15.767</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.543.557</b>	<b>1.660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>8.448.596</b>	<b>17.427</b>
<b>Aktiver</b>	<b>53.448.596</b>	<b>2.912.210</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		100.000	100.000
Overført resultat		8.421.463	-143.941
<b>Egenkapital</b>	5	<b>8.521.463</b>	<b>-43.941</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	2.445.483	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.445.483</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.001.751	0
Gæld til kreditinstitutter		0	1.742.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	200.000
Anden gæld		0	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>33.001.751</b>	<b>2.442.700</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		4.513.260	0
Kreditinstitutter		0	4.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.500.266	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	357.738
Gæld til associerede virksomheder		12.375	12.375
Anden gæld		1.453.998	138.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.479.899</b>	<b>513.451</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.481.650</b>	<b>2.956.151</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.448.596</b>	<b>2.912.210</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		

**Noter til årsrapporten**

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	0	10.000	
Øvrige personaleomkostninger	0	262	
	<u>0</u>	<u>10.262</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.207	0	
Andre finansielle indtægter	7.750	0	
	<u>48.957</u>	<u>0</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	10.273	
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	11.860	
Andre finansielle omkostninger	392.927	89.275	
	<u>392.927</u>	<u>111.408</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-35.530	-24.535	
Regulering af udskudt skat	2.461.250	-15.767	
	<u>2.425.720</u>	<u>-40.302</u>	
<b>5 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	100.000	-143.941	-43.941
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.565.404</u>	<u>8.565.404</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>100.000</u>	<u>8.421.463</u>	<u>8.521.463</u>
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.			
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 30.843.722 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

## Noter til årsrapporten

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 33.505.011, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 45.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.750.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.

### **9 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Studielandsbyen ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

## **Regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i året 2015. Ejendommen er beboelsesejendom.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	2,5 - 3 %
-------------------	-----------

### 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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.



## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de 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 nominal værdi.