

**Ejendomsselskabet Studsgade  
Århus ApS**

**c/o Michael Staal Dinesen**

**Cort Adellers Gade 10**

**8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 36 70 17 73**

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. november 2019

---

Michael Staal Dinesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

e-revi.dk s.r.o., under ledelse af Michael Dyrehauge, Revisor HD(R), har assisteret ledelsen med opstilling af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Århus, den 28. november 2019

### **Direktion**

Michael Staal Dinesen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS  
c/o Michael Staal Dinesen  
Cort Adellers Gade 10  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 36 70 17 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Staal Dinesen, direktør

### Pengeinstitut

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6, 1.  
8000 Aarhus C

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. november 2019 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udvikle, opføre, udleje og sælge ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 365.918, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 287.218.

Som det fremgår af ovenstående har selskabet tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer positive resultater for de kommende regnskabsår og derigennem forventes egenkapitalen reetableret.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende ejendommens drift samt omkostninger til salg, reklame og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	33 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-104.506</b>	<b>-175.292</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-154.506</b>	<b>-175.292</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-160.757</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-315.263</b>	<b>-275.292</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-103.445</u>	<u>-78</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-418.708</b>	<b>-275.370</b>
Skat af årets resultat	4	<u>52.790</u>	<u>-2.952</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-365.918</u></b>	<b><u>-278.322</u></b>
Overført resultat		<u>-365.918</u>	<u>-278.322</u>
		<b><u>-365.918</u></b>	<b><u>-278.322</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.258.172	6.410.757
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.120.266</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>7.378.438</b></u>	<u><b>7.410.757</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.378.438</b></u>	<u><b>7.410.757</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		52.790	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.829</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>66.619</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>41.851</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>108.470</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.486.908</b></u></u>	<u><u><b>7.410.757</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-337.218</u>	<u>-3.081.210</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>-287.218</u></b>	<b><u>-3.031.210</u></b>
Ansvarlig lånekapital		<u>0</u>	<u>10.431.062</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.431.062</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.936	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.692.848	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.359	0
Anden gæld		<u>50.983</u>	<u>905</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.774.126</u></b>	<b><u>10.905</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.774.126</u></b>	<b><u>10.441.967</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.486.908</u></b>	<b><u>7.410.757</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	100.000	100.000
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>60.757</u>	<u>0</u>
	<b><u>160.757</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>103.445</u>	<u>78</u>
	<b><u>103.445</u></b>	<b><u>78</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	2.952
Sambeskatningsbidrag	<u>-52.790</u>	<u>0</u>
	<b><u>-52.790</u></b>	<b><u>2.952</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2018	8.622.160	1.680.190
Tilgang i årets løb	8.172	120.266
Kostpris 30. juni 2019	8.630.332	1.800.456
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	2.211.403	680.190
Årets nedskrivninger	60.757	0
Årets afskrivninger	100.000	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	2.372.160	680.190
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>6.258.172</b>	<b>1.120.266</b>

### 6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-3.081.210	-3.031.210
Delvis eftergivelse ansvarlig lånekapital	0	3.109.910	3.109.910
Årets resultat	0	-365.918	-365.918
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-337.218</b>	<b>-287.218</b>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>10.431.062</u>
Langfristet del	0	10.431.062
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>10.431.062</b></u>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MSD 2012 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen sådanne