

**Ejendomsselskabet Studsgade
Århus ApS**

c/o Michael Staal Dinesen

Cort Adellers Gade 10

8200 Aarhus N

CVR-nr. 36 70 17 73

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. november 2020

Michael Staal Dinesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	8
Balance pr. 30. juni 2020	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 29. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Michael Staal Dinesen, direktør

Pengeinstitut

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

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 254.815, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 542.033.

Som det fremgår af ovenstående har selskabet tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer positive resultater for de kommende regnskabsår og derigennem forventes selskabskapitalen 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Bruttofortjeneste

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 mv. 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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	65 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 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 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		133.052	-104.506
Personaleomkostninger	1	<u>-100.000</u>	<u>-50.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		33.052	-154.506
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-100.000</u>	<u>-160.757</u>
Resultat før finansielle poster		-66.948	-315.263
Finansielle omkostninger	3	<u>-231.505</u>	<u>-103.445</u>
Resultat før skat		-298.453	-418.708
Skat af årets resultat	4	<u>43.638</u>	<u>52.790</u>
Årets resultat		<u>-254.815</u>	<u>-365.918</u>
Overført resultat		<u>-254.815</u>	<u>-365.918</u>
		<u>-254.815</u>	<u>-365.918</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.158.172	6.258.172
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.202.761</u>	<u>1.120.266</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.360.933</u>	<u>7.378.438</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.360.933</u>	<u>7.378.438</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		96.428	52.790
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.790</u>	<u>13.829</u>
Tilgodehavender		<u>102.218</u>	<u>66.619</u>
Likvide beholdninger		<u>24.764</u>	<u>41.851</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>126.982</u>	<u>108.470</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.487.915</u></u>	<u><u>7.486.908</u></u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-592.033</u>	<u>-337.218</u>
Egenkapital	6	<u>-542.033</u>	<u>-287.218</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>7.923.633</u>	<u>7.692.848</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.923.633</u>	<u>7.692.848</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.198	12.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.359	17.359
Anden gæld		<u>77.758</u>	<u>50.983</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>106.315</u>	<u>81.278</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.029.948</u>	<u>7.774.126</u>
Passiver i alt		<u>7.487.915</u>	<u>7.486.908</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	100.000	100.000
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>60.757</u>
	<u>100.000</u>	<u>160.757</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>231.505</u>	<u>103.445</u>
	<u>231.505</u>	<u>103.445</u>
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-43.638</u>	<u>-52.790</u>
	<u>-43.638</u>	<u>-52.790</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2019	8.630.332	1.800.456
Tilgang i årets løb	0	82.495
Kostpris 30. juni 2020	8.630.332	1.882.951
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	2.372.160	680.190
Årets afskrivninger	100.000	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	2.472.160	680.190
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	6.158.172	1.202.761

6 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	-337.218	-287.218
Årets resultat	0	-254.815	-254.815
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	-592.033	-542.033

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>7.923.633</u>	<u>7.692.848</u>
Langfristet del	7.923.633	7.692.848
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.923.633</u>	<u>7.692.848</u>

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

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, der ikke er indregnet i balancen

Ingen sådanne

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen sådanne