

**Ejendomsselskabet Studsgade
Århus ApS**

c/o Jørgen Michael Staal Dinesen

Dronning Margrethes Vej 53

8200 Aarhus N

CVR-nr. 36 70 17 73

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. december 2023

Michael Staal Dinesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	8
Balance pr. 30. juni 2023	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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. december 2023

Direktion

Michael Staal Dinesen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS
c/o Jørgen Michael Staal Dinesen
Dronning Margrethes Vej 53
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 36 70 17 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 786.378, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.200.182.

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

Finansiering

Selskabet har mod forventning og på grund af udskydelse af færdiggørelsen af et byggeprojekt realiseret et underskud på 786 tkr. Selskabet har imidlertid modtaget tilsagn om fortsat finansiering fra moderselskabet MSD 2012 ApS til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens opfattelse, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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. 32.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. 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.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		298.420	121.034
Personaleomkostninger	2	<u>-400.050</u>	<u>-275.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-101.630	-153.966
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-119.667</u>	<u>-115.770</u>
Resultat før finansielle poster		-221.297	-269.736
Finansielle omkostninger	4	<u>-781.731</u>	<u>-341.917</u>
Resultat før skat		-1.003.028	-611.653
Skat af årets resultat	5	<u>216.650</u>	<u>132.322</u>
Årets resultat		<u>-786.378</u>	<u>-479.331</u>
Overført resultat		<u>-786.378</u>	<u>-479.331</u>
		<u>-786.378</u>	<u>-479.331</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	8.711.172	8.830.839
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>6.004.219</u>	<u>2.343.922</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.715.391</u>	<u>11.174.761</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.715.391</u>	<u>11.174.761</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.219	0
Andre tilgodehavender		302.839	71.918
Udskudt skatteaktiv		348.972	132.322
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.138</u>	<u>1.739</u>
Tilgodehavender		<u>663.168</u>	<u>205.979</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>293.054</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>663.168</u>	<u>499.033</u>
Aktiver i alt		<u>15.378.559</u>	<u>11.673.794</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.250.182	-1.463.804
Egenkapital	7	<u>-2.200.182</u>	<u>-1.413.804</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>12.902.819</u>	<u>12.200.753</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>12.902.819</u>	<u>12.200.753</u>
Banker		4.274.930	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.200	3.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.013	617.813
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.679	19.865
Anden gæld		<u>239.100</u>	<u>245.332</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.675.922</u>	<u>886.845</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.578.741</u>	<u>13.087.598</u>
Passiver i alt		<u>15.378.559</u>	<u>11.673.794</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har mod forventning og på grund af udskydelse af færdiggørelsen af et byggeprojekt realiseret et underskud på 786 tkr. Selskabet har imidlertid modtaget tilsagn om fortsat finansiering fra moderselskabet MSD 2012 ApS til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens opfattelse, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	275.000
Andre personaleomkostninger	<u>50</u>	<u>0</u>
	<u>400.050</u>	<u>275.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>119.667</u>	<u>115.770</u>
	<u>119.667</u>	<u>115.770</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	702.066	337.305
Andre finansielle omkostninger	<u>79.665</u>	<u>4.612</u>
	<u>781.731</u>	<u>341.917</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-216.650</u>	<u>-132.322</u>
	<u>-216.650</u>	<u>-132.322</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2022	11.521.040	3.024.111
Tilgang i årets løb	0	3.660.298
Kostpris 30. juni 2023	11.521.040	6.684.409
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	2.690.201	680.190
Årets afskrivninger	119.667	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	2.809.868	680.190
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	8.711.172	6.004.219

7 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	-1.463.804	-1.413.804
Årets resultat	0	-786.378	-786.378
Egenkapital 30. juni 2023	50.000	-2.250.182	-2.200.182

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>12.902.819</u>	<u>12.200.753</u>
Langfristet del	12.902.819	12.200.753
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.902.819</u>	<u>12.200.753</u>

9 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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen sådanne