

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Ny Studstrupvej 12 ApS

Egå Havvej 21, 8250 Egå

CVR-nr. 38 10 72 59

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19/6 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9 - 10
Noter til årsrapporten	11 - 12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ny Studstrupvej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2018 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 18. juni 2019

**Direktion**

Thomas Noel Fynbo Petersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Ny Studstrupvej 12 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ny Studstrupvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. juni 2019

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor  
mne28747

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ny Studstrupvej 12 ApS  
Egå Havvej 21  
8250 Egå

CVR-nr.: 38 10 72 59  
Hjemsteds-  
kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen

### Revisor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel og investering i ejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital.

## Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 8.032.806 anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at der også vil blive et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Studstrupvej 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lignende.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat (fortsat)

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/17</u> (14½ mdr.)
Bruttofortjeneste		112.086	39.132
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>112.086</b>	<b>39.132</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		10.364.286	3.009.082
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		-176.834	0
Andre finansielle omkostninger		-835	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>10.298.703</b>	<b>3.048.214</b>
Skat af årets resultat	1	-2.265.897	-670.607
<b>Årets resultat</b>		<b>8.032.806</b>	<b>2.377.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.032.806	2.377.607
<b>Disponeret i alt</b>		<b>8.032.806</b>	<b>2.377.607</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsjendomme	2	18.000.000	7.635.714
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.000.000</b>	<b>7.635.714</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.000.000</b>	<b>7.635.714</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		717	14.550
Andre tilgodehavender		16.696	437
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.413</b>	<b>14.987</b>
Bankindestående		9.728	10.409
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.728</b>	<b>10.409</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.141</b>	<b>25.396</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.027.141</b>	<b>7.661.110</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.410.413	2.377.607
<b>Egenkapital</b>	3	<b>10.460.413</b>	<b>2.427.607</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.942.141	661.998
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.942.141</b>	<b>661.998</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.607.587	4.527.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.250
Skyldig selskabsskat		0	8.609
Anden gæld		17.000	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.624.587</b>	<b>4.571.505</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.624.587</b>	<b>4.571.505</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.027.141</b>	<b>7.661.110</b>
Medarbejderforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		(14½ mdr.)
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-14.246	8.609
Regulering af udskudt skat	<u>2.280.143</u>	<u>661.998</u>
	<b><u>2.265.897</u></b>	<b><u>670.607</u></b>

	<u>2018</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 1. januar	4.626.632
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.626.632</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.009.082
Årets værdiregulering	<u>10.364.286</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>13.373.368</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>18.000.000</u></b>

Ejendommene er værdiansat til markedsværdi beregnet ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af ejendommenes forventede kommende pengestrømme.

### 3 Egenkapital

	<u>Anparts-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	2.377.607	2.427.607
Årets resultat		<u>8.032.806</u>	<u>8.032.806</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>10.410.413</u></b>	<b><u>10.460.413</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AVO Group Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede forpligtelse for de sambeskattede selskaber pr. 31. december 2018 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationsselskabets årsregnskab for 2018, når dette bliver aflagt.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 130.228.xxx.xxx

2019-06-21 08:35:52Z

NEM ID 

## Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-06-21 10:21:59Z

NEM ID 

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 130.228.xxx.xxx

2019-06-23 21:16:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z72CF-YIVSJ-G40LM-E08WS-D3A47-JZLIQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>