

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16/9 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2019 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 2019 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 15. september 2020

Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ny Studstrupvej 12 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ny Studstrupvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisors Etiske 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 15. september 2020

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede
statsautoriseret revisor
mne31480

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 ejendommstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

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

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -244.312 anses for mindre tilfredsstillende og skyldes tomgang i selskabets ejendomme i ombygningsperioden.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive et positivt resultat for regnskabsåret 2020.

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

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

Investeringsejendomme 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab / -fortjeneste		-750	112.086
Afskrivninger		-17.833	0
Resultat før finansielle poster		-18.583	112.086
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	10.364.286
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		-227.489	-176.834
Andre finansielle omkostninger		-67.149	-835
Ordinært resultat før skat		-313.221	10.298.703
Skat af årets resultat	1	68.909	-2.265.897
Årets resultat		-244.312	8.032.806
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-244.312	8.032.806
Disponeret i alt		-244.312	8.032.806

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsjendomme	2	18.765.728	18.000.000
Driftsmidler	3	112.167	0
Materielle anlægsaktiver		18.877.895	18.000.000
Anlægsaktiver		18.877.895	18.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	717
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		77.110	0
Andre tilgodehavender		165.345	16.696
Periodeafgrænsningsposter		14.873	0
Tilgodehavender		257.328	17.413
Bankindestående		495.538	9.728
Likvide beholdninger		495.538	9.728
Omsætningsaktiver		752.866	27.141
Aktiver i alt		19.630.761	18.027.141

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.166.101	10.410.413
Egenkapital	4	10.216.101	10.460.413
Hensættelse til udskudt skat		2.922.695	2.942.141
Hensatte forpligtelser		2.922.695	2.942.141
Prioritetsgæld	5	1.599.847	0
Langfristede gældsforpligtelser		1.599.847	0
Kortfristet del af langfristet gæld	5	69.200	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.799.168	4.607.587
Anden gæld		23.750	17.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.892.118	4.624.587
Gældsforpligtelser		6.491.965	4.624.587
Passiver i alt		19.630.761	18.027.141
Medarbejderforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-63.709	-14.246
Regulering af skat tidligere år	14.246	0
Regulering af udskudt skat	-19.446	2.280.143
	<u>-68.909</u>	<u>2.265.897</u>

	<u>2019</u>
2 Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar	4.626.632
Årets tilgang	765.728
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>5.392.360</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.373.368
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	<u>13.373.368</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.765.728</u>

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

3 Driftsmidler	
Kostpris 1. januar	0
Årets tilgang	130.000
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>130.000</u>
Afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	-17.833
Afskrivninger 31. december	<u>-17.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>112.167</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	10.410.413	10.460.413
Årets resultat		-244.312	-244.312
Egenkapital 31. december	50.000	10.166.101	10.216.101

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	288.000	69.200	1.311.847
	288.000	69.200	1.311.847

6 Medarbejderforhold

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

7 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 2019 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationsselskabets årsregnskab for 2019, når dette bliver aflagt.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 2.106.xxx.xxx

2020-09-16 10:45:26Z

NEM ID 

Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-16 10:47:38Z

NEM ID 

Thomas Noel Fynbo Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-09-16 11:13:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7C7ZU-VKSH1-VLND0-HEBNT-GSN46-EKOE

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>