

Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS

Hundshøjevej 4, 8420 Knebel

CVR-nr. 38 76 33 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2019.

Per Engbirk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 22. februar 2019

Direktion

Per Engbirk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. februar 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor
mne31509

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS Hundshøjevej 4 8420 Knebel
	CVR-nr.: 38 76 33 26
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Engbirk
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har lighed med sidste år bestået i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 592 t.kr. mod 744 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 178 t.kr. mod 577 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder som vil forrykke selskabets finansielle situation.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	592.412	744.411
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-204.182	-204.182
Resultat før finansielle poster	388.230	540.229
Andre finansielle indtægter	0	265.766
1 Øvrige finansielle omkostninger	-158.825	-65.221
Resultat før skat	229.405	740.774
Skat af årets resultat	-51.880	-163.332
Årets resultat	177.525	577.442
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	177.525	577.442
Disponeret i alt	177.525	577.442

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>12.291.636</u>	<u>12.495.818</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.291.636</u>	<u>12.495.818</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.291.636</u>	<u>12.495.818</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	3.200	0
	Andre tilgodehavender	694.673	246.800
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.121</u>	<u>9.164</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>706.994</u>	<u>255.964</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>512.762</u>	<u>535.865</u>
	Værdipapirer i alt	<u>512.762</u>	<u>535.865</u>
	Likvide beholdninger	<u>953.697</u>	<u>965.560</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.173.453</u>	<u>1.757.389</u>
	Aktiver i alt	<u>14.465.089</u>	<u>14.253.207</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overkurs ved emission	6.080.431	6.080.431
5	Overført resultat	754.967	577.442
	Egenkapital i alt	<u>6.885.398</u>	<u>6.707.873</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.538.060	1.582.980
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.538.060</u>	<u>1.582.980</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.466.806	3.019.367
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.466.806</u>	<u>3.019.367</u>
6	Gældsforpligtelser	543.625	384.800
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.328.062
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Selskabsskat	0	208.252
	Periodeafgrænsningsposter	18.700	9.373
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>574.825</u>	<u>2.942.987</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.041.631</u>	<u>5.962.354</u>
	Passiver i alt	<u>14.465.089</u>	<u>14.253.207</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>158.825</u>	<u>65.221</u>
	<u>158.825</u>	<u>65.221</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	<u>12.700.000</u>	<u>12.700.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>12.700.000</u>	<u>12.700.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-204.182	0
Årets afskrivninger	<u>-204.182</u>	<u>-204.182</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-408.364</u>	<u>-204.182</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>12.291.636</u>	<u>12.495.818</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>12.700.000</u>	<u>12.700.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2018	6.080.431	0
Årets overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>6.080.431</u>
	<u>6.080.431</u>	<u>6.080.431</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	577.442	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>177.525</u>	<u>577.442</u>
	<u>754.967</u>	<u>577.442</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	301.000	4.772.186	5.767.807	3.188.367
Deposita	<u>242.625</u>	<u>0</u>	<u>242.625</u>	<u>215.800</u>
	<u>543.625</u>	<u>4.772.186</u>	<u>6.010.432</u>	<u>3.404.167</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.844 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.292 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabets eventualaktiver pr. 31. december 2018 vurderes til at have en værdi på 0 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 31. december 2018 vurderes til at have en værdi på 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs lovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid
Bygninger	10 - 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs kurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.