

# Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS

Hundshøjevej 3, 8420 Knebel

CVR-nr. 38 76 33 26

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

---

Per Engbirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 29. maj 2018

**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 2017 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 revisorer's Ethiske 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 29. maj 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31509

## Selskabsoplysninger

---

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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 744 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 577 t.kr. 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>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>744.412</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-204.182
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>540.230</b>
Andre finansielle indtægter	265.766
1 Øvrige finansielle omkostninger	-65.222
<b>Resultat før skat</b>	<b>740.774</b>
Skat af årets resultat	-163.332
<b>Årets resultat</b>	<b>577.442</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	577.442
<b>Disponeret i alt</b>	<b>577.442</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>1/1 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	12.495.818	12.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	12.495.818	12.700.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.495.818</b>	<b>12.700.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	246.800	0
Periodeafgrænsningsposter	9.164	0
Tilgodehavender i alt	255.964	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	535.865	511.086
Værdipapirer i alt	535.865	511.086
Likvide beholdninger	965.560	1.124.201
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.757.389</b>	<b>1.635.287</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.253.207</b>	<b>14.335.287</b>



## Balance

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>1/1 2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overkurs ved emission	6.080.431	6.080.431
	Overført resultat	577.442	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.707.873</u></b>	<b><u>6.130.431</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.582.980	1.627.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.582.980</u></b>	<b><u>1.627.900</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.019.367	3.356.853
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.993.003
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.019.367</u>	<u>6.349.856</u>
5	Gældsforpligtelser	384.800	195.600
	Gæld til pengeinstitutter	2.328.062	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	31.500
	Selskabsskat	208.252	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.373	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.942.987</u>	<u>227.100</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.962.354</u></b>	<b><u>6.576.956</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.253.207</u></b>	<b><u>14.335.287</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

		<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger		<u>65.222</u>
		<b><u>65.222</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>12.700.000</u>	<u>12.700.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>12.700.000</u></b>	<b><u>12.700.000</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-204.182</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>-204.182</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>12.495.818</u></b>	<b><u>12.700.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>12.700.000</u>	<u>12.700.000</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Årets overkurs ved emission	<u>6.080.431</u>	<u>6.080.431</u>
	<b><u>6.080.431</u></b>	<b><u>6.080.431</u></b>

## Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>1/1 2017</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 1/1 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	169.000	2.741.665	3.188.367	3.356.853
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	2.993.003
Deposita	215.800	215.800	215.800	195.600
	<b><u>384.800</u></b>	<b><u>2.957.465</u></b>	<b><u>3.404.167</u></b>	<b><u>6.545.456</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.188 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.496 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabets eventualaktiver pr. 31. december 2017 vurderes til at have en værdi på 0 t.kr.

### Eventualforpligtelser

Selskabets eventualforpligtelser pr. 31. december 2017 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og 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	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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 samtidig.

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 nettorealisation sværdi.

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.