



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET STUDSGADE 3 APS
C/O PER ENGBIRK, HUNDSHØJEVEJ 4, PER ENGBIRK, 8420 KNEBEL

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2020

Per Engbirk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS c/o Per Engbirk, Hundshøjvej 4 Per Engbirk 8420 Knebel
	CVR-nr.: 38 76 33 26 Stiftet: 30. juni 2017 Hjemsted: Knebel Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Engbirk
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Studsgade 3 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 21. juni 2020

Direktion:

Per Engbirk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 21. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt enhver virksomhed der efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		706.407	592.412
Personaleomkostninger.....	1	-17.064	0
Af- og nedskrivninger.....		-40.836	-204.182
DRIFTSRESULTAT		648.507	388.230
Andre finansielle indtægter.....		96.667	0
Andre finansielle omkostninger.....		-147.252	-158.825
RESULTAT FØR SKAT		597.922	229.405
Skat af årets resultat.....	2	-131.538	-51.880
ÅRETS RESULTAT		466.384	177.525
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		466.384	177.525
I ALT		466.384	177.525

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		12.250.800	12.291.636
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.250.800	12.291.636
ANLÆGSAKTIVER.....		12.250.800	12.291.636
Andre tilgodehavender.....		722.473	694.673
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	3.200
Periodeafgrænsningsposter.....		22.201	9.121
Tilgodehavender.....		744.674	706.994
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		581.626	512.762
Værdipapirer.....		581.626	512.762
Likvide beholdninger.....		1.069.527	953.697
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.395.827	2.173.453
AKTIVER.....		14.646.627	14.465.089
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		0	6.080.431
Overført resultat.....		7.301.782	754.967
EGENKAPITAL.....	4	7.351.782	6.885.398
Hensættelse til udskudt skat.....		1.539.534	1.538.060
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.539.534	1.538.060
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.145.745	5.466.805
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.145.745	5.466.805
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	263.100	301.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.640	12.500
Selskabsskat.....		26.064	0
Anden gæld.....		297.612	242.626
Periodeafgrænsningsposter.....		9.150	18.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		609.566	574.826
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.755.311	6.041.631
PASSIVER.....		14.646.627	14.465.089
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager	16.780	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	284	0	
	17.064	0	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	130.064	96.800	
Regulering af udskudt skat.....	1.474	-44.920	
	131.538	51.880	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		12.700.000	
Kostpris 31. december 2019.....		12.700.000	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		408.364	
Årets afskrivninger		40.836	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		449.200	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		12.250.800	

NOTER

						Note
Egenkapital						4
		Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt	
		kapital	emission	resultat		
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000	6.080.431	754.967	6.885.398	
Overkurs til frie reserver.....			-6.080.431	6.080.431		
Forslag til resultatdisponering.....				466.384	466.384	
Egenkapital 31. december 2019.....		50.000	0	7.301.782	7.351.782	
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.408.845	263.100	4.052.366	5.767.805	301.000	
	5.408.845	263.100	4.052.366	5.767.805	301.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.497 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 6.002 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 12.087 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade 3 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendomme. Omkostningerne er periodiseret, så de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.