

**Ejendomsselskabet Studsgade  
Århus ApS**

**c/o Jørgen Michael Staal Dinesen**

**Dronning Margrethes Vej 53**

**8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 36 70 17 73**

**Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. november 2024

---

Michael Staal Dinesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	9
Balance pr. 30. juni 2024	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Studsgade Århus 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

e-revi.dk s.r.o., under ledelse af Michael Dyrehauge, Revisor HD(R), har assisteret ledelsen med opstilling af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Århus, den 23. november 2024

### **Direktion**

Michael Staal Dinesen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS  
c/o Jørgen Michael Staal Dinesen  
Dronning Margrethes Vej 53  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 36 70 17 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Staal Dinesen, direktør

### Pengeinstitut

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6, 1.  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udvikle, opføre, udleje og sælge ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 1.265.095, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.465.277.

Som det fremgår af ovenstående har selskabet tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer fortsat positive resultater for de kommende regnskabsår og derigennem forventes selskabskapitalen reetableret.

### ***Finansiering***

Selskabet har mod forventning og på grund af udskydelse af færdiggørelsen af et byggeprojekt realiseret et underskud på 1.265 tkr. Selskabet har imidlertid modtaget tilsagn om fortsat finansiering fra moderselskabet MSD 2012 ApS til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens opfattelse, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Studsgade Århus ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende ejendommens drift samt omkostninger til salg, reklame og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 65%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>71.405</b>	<b>298.420</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-400.099</u>	<u>-400.050</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-328.694</b>	<b>-101.630</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-119.667</u>	<u>-119.667</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-448.361</b>	<b>-221.297</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.169.580</u>	<u>-781.731</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.617.941</b>	<b>-1.003.028</b>
Skat af årets resultat	5	<u>352.846</u>	<u>216.650</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.265.095</u></b>	<b><u>-786.378</u></b>
Overført resultat		<u>-1.265.095</u>	<u>-786.378</u>
		<b><u>-1.265.095</u></b>	<b><u>-786.378</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	8.591.505	8.711.172
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>7.382.858</u>	<u>6.004.219</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.974.363</u></b>	<b><u>14.715.391</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.974.363</u></b>	<b><u>14.715.391</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		115.404	2.219
Andre tilgodehavender		27.370	302.839
Udskudt skatteaktiv		0	348.972
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		701.818	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.155</u>	<u>9.138</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>862.747</u></b>	<b><u>663.168</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>862.747</u></b>	<b><u>663.168</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.837.110</u></b>	<b><u>15.378.559</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-3.515.277</u>	<u>-2.250.182</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>-3.465.277</u></b>	<b><u>-2.200.182</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>14.975.431</u>	<u>12.902.819</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>14.975.431</u></b>	<b><u>12.902.819</u></b>
Banker		5.042.659	4.274.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.350	3.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.250	135.013
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.447	23.679
Anden gæld		<u>242.250</u>	<u>239.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.326.956</u></b>	<b><u>4.675.922</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.302.387</u></b>	<b><u>17.578.741</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.837.110</u></b>	<b><u>15.378.559</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har mod forventning og på grund af udskydelse af færdiggørelsen af et byggeprojekt realiseret et underskud på 1.265 tkr. Selskabet har imidlertid modtaget tilsagn om fortsat finansiering fra moderselskabet MSD 2012 ApS til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens opfattelse, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	400.000	400.000
Andre personaleomkostninger	<u>99</u>	<u>50</u>
	<u><b>400.099</b></u>	<u><b>400.050</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>119.667</u>	<u>119.667</u>
	<u><b>119.667</b></u>	<u><b>119.667</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	904.432	702.066
Andre finansielle omkostninger	<u>265.148</u>	<u>79.665</u>
	<u><b>1.169.580</b></u>	<u><b>781.731</b></u>

## Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	348.972	-216.650
Sambeskatningsbidrag	<u>-701.818</u>	<u>0</u>
	<u><b>-352.846</b></u>	<u><b>-216.650</b></u>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. juli 2023	11.521.040	6.684.409
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.378.639</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>11.521.040</u>	<u>8.063.048</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	2.809.868	680.190
Årets afskrivninger	<u>119.667</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>2.929.535</u>	<u>680.190</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u><b>8.591.505</b></u>	<u><b>7.382.858</b></u>

## 7 Egenkapital

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	-2.250.182	-2.200.182
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.265.095</u>	<u>-1.265.095</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>-3.515.277</b></u>	<u><b>-3.465.277</b></u>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>14.975.431</u>	<u>12.902.819</u>
Langfristet del	14.975.431	12.902.819
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.975.431</u></b>	<b><u>12.902.819</u></b>

### 9 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MSD 2012 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Ingen sådanne

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen sådanne