

**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 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 20. oktober
2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 20. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025

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 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 1.418.551, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.883.828.

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 2024/25 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 2024/25 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: 50-65%

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.

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 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Bruttofortjeneste		81.580	71.405
Personaleomkostninger	2	<u>-381.379</u>	<u>-400.099</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-299.799	-328.694
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-177.386</u>	<u>-119.667</u>
Resultat før finansielle poster		-477.185	-448.361
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.320.872</u>	<u>-1.169.580</u>
Resultat før skat		-1.798.057	-1.617.941
Skat af årets resultat	5	<u>379.506</u>	<u>352.846</u>
Årets resultat		<u>-1.418.551</u>	<u>-1.265.095</u>
Overført resultat		<u>-1.418.551</u>	<u>-1.265.095</u>
		<u>-1.418.551</u>	<u>-1.265.095</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	15.910.223	8.591.505
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>0</u>	<u>7.382.858</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.910.223</u>	<u>15.974.363</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.910.223</u>	<u>15.974.363</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		163.699	115.404
Andre tilgodehavender		9.147	27.370
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.081.324	701.818
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.853</u>	<u>18.155</u>
Tilgodehavender		<u>1.275.023</u>	<u>862.747</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.275.023</u>	<u>862.747</u>
Aktiver i alt		<u>17.185.246</u>	<u>16.837.110</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-4.933.828	-3.515.277
Egenkapital		-4.883.828	-3.465.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.820.471	14.975.431
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.820.471	14.975.431
Banker		5.000.109	5.042.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.725	3.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.483	18.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		33.080	20.447
Anden gæld		183.206	242.250
Kortfristede gældsforpligtelser		5.248.603	5.326.956
Gældsforpligtelser i alt		22.069.074	20.302.387
Passiver i alt		17.185.246	16.837.110
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	-3.515.277	-3.465.277
Årets resultat	0	-1.418.551	-1.418.551
Egenkapital 30. juni 2025	<u>50.000</u>	<u>-4.933.828</u>	<u>-4.883.828</u>

	<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	0	-1.265.095	-1.265.095
Egenkapital 30. juni 2024	<u>50.000</u>	<u>-3.515.277</u>	<u>-3.465.277</u>

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>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	379.406	400.000
Andre omkostninger til social sikring	1.782	0
Andre personaleomkostninger	<u>191</u>	<u>99</u>
	<u>381.379</u>	<u>400.099</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>177.386</u>	<u>119.667</u>
	<u>177.386</u>	<u>119.667</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.038.122	904.432
Andre finansielle omkostninger	<u>282.750</u>	<u>265.148</u>
	<u>1.320.872</u>	<u>1.169.580</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	0	348.972
Sambeskatningsbidrag	<u>-379.506</u>	<u>-701.818</u>
	<u>-379.506</u>	<u>-352.846</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. juli 2024	11.521.040	8.063.049
Tilgang i årets løb	0	113.245
Overførsler i årets løb	<u>8.176.294</u>	<u>-8.176.294</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>19.697.334</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	2.929.535	680.190
Årets afskrivninger	177.386	0
Overførsler i årets løb	<u>680.190</u>	<u>-680.190</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>3.787.111</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>15.910.223</u>	<u>0</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>16.820.471</u>	<u>14.975.431</u>
Langfristet del	16.820.471	14.975.431
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.820.471</u>	<u>14.975.431</u>

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MSD 2012 ApS (Administrationselskab) 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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen sådanne

Noter