

IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2018

Jakob Nyborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS
Elbækvej 14
8240 Risskov

Telefonnummer: 53835053

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 25119592

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Danske Bank
Kannikegade 4-6
8000 Aarhus
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ivar Huitfeldts Gade 79 ApS, Aarhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2018 i lighed med tidligere år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18/03/2018

Direktion

Jakob Nyborg

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommene Ivar Huitfeldts Gade 79 og Niels Juels Gade 14, der begge er beliggende i bydelen Trøjborg i Aarhus N.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets resultat, finansielle stilling og likviditetsmæssige situation har været som forventet. Finansieringen af selskabets aktiver anses for hensigtsmæssig.

For 2018 forventes et overskud i niveauet 1,4 mio kr før skat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter årsregnskabets afslutning indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske stilling ved udgangen af 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ivar Huitfeldts Gade 79 Aps, Aarhus for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af lejligheder til boligformål.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter vederlag til selskabets direktør.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat til oprindelig anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer og med fradrag af afskrivninger. Ved forventet varige værdiændringer foretages der værdiregulering.

Opskrivninger føres direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Aktier

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede aktier måles til en estimeret dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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 som udgangspunkt i resultatopgørelsen, idet ændring i udskudt skat vedrørende opskrivning af ejendomme indregnes direkte i opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.900.862	1.804.920
Eksterne omkostninger		-310.274	-338.219
Bruttoresultat		1.590.588	1.466.701
Personaleomkostninger	1	-86.550	-94.450
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.550	-33.550
Resultat af ordinær primær drift		1.470.488	1.338.701
Andre finansielle indtægter		10.439	138
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-9.878
Øvrige finansielle omkostninger		-233.221	-181.540
Ordinært resultat før skat		1.247.706	1.147.421
Skat af årets resultat	2	-12.000	481
Årets resultat		1.235.706	1.147.902
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		1.235.706	1.147.902
I alt		1.235.706	1.147.902

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		34.582.819	32.978.484
Materielle anlægsaktiver i alt	3	34.582.819	32.978.484
Anlægsaktiver i alt		34.582.819	32.978.484
Tilgodehavende skat		24.725	0
Andre tilgodehavender		901	0
Tilgodehavender i alt		25.626	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	57.556
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	57.556
Likvide beholdninger		0	1.241.800
Omsætningsaktiver i alt		25.626	1.299.356
Aktiver i alt		34.608.445	34.277.840

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	400.000	400.000
Andre reserver		8.400.000	8.400.000
Overført resultat		5.175.909	3.940.203
Egenkapital i alt		13.975.909	12.740.203
Hensættelse til udskudt skat		2.400.000	2.400.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.400.000	2.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.809.565	11.175.914
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	11.809.565	11.175.914
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	90.000
Gæld til banker		160.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.290
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.248.065	7.018.743
Deposita		914.446	839.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.422.971	7.961.723
Gældsforpligtelser i alt		18.232.536	19.137.637
Passiver i alt		34.608.445	34.277.840

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	8.400.000	3.940.203	12.740.203
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0		1.235.706	1.235.706
Egenkapital, ultimo	400.000	8.400.000	5.175.909	13.975.909

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	86550	94450
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>86550</u>	<u>94450</u>

Løn og gager omfatter vederlag til selskabets direktør, der er eneste medarbejder i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	12000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	481	0
	<u>481</u>	<u>12000</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	22659459	0	0
Tilgang	1637885	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>22297344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	10800000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>10800000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-478975	0	0
Årets afskrivning	-33550	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-512525</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>34582819</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 2 anparter a 200000kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	INGEN
Anpartskapital	400000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Anpartskapital ultimo	400000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11909565	100000	11809565	11000000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	11909565	100000	11809565	11000000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets vedligeholdelseskonti i Grundejernes Investeringsfond - §18B - er negative.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld 31. december 2017 på 11,9 mio kr har pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 34,6 mio kr.