

IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/03/2017

Carl-Erik Levison
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 HUITFELDTS GADE 79, ÅRHUS ApS
Fortebakken 35
8240 Risskov

Telefonnummer: 20218560

CVR-nr: 25119592

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2017 i lighed med tidligere år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09/03/2017

Direktion

Carl-Erik Levison

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.

For 2017 forventes et overskud i niveauet 1,3 mio kr før skat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter årsregnskabets afslutning indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske stilling ved udgangen af 2016.

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 aflgt 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 nettorealisationværdi.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.804.920	1.684.465
Eksterne omkostninger		-338.219	-2.815.788
Bruttoresultat		1.466.701	-1.131.323
Personaleomkostninger	1	-94.450	-128.130
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.550	-33.550
Resultat af ordinær primær drift		1.338.701	-1.293.003
Andre finansielle indtægter	2	138	963
Nedskrivning af finansielle aktiver		-9.878	
Øvrige finansielle omkostninger	3	-181.540	-230.401
Ordinært resultat før skat		1.147.421	-1.522.441
Skat af årets resultat	4	481	11.438
Årets resultat		1.147.902	-1.511.003
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		1.147.902	-1.511.003
I alt		1.147.902	-1.511.003

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		32.978.484	33.012.034
Materielle anlægsaktiver i alt	5	32.978.484	33.012.034
Anlægsaktiver i alt		32.978.484	33.012.034
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.094
Tilgodehavende skat		0	54.048
Tilgodehavender i alt		0	76.142
Andre værdipapirer og kapitalandele		57.556	8.798
Værdipapirer og kapitalandele i alt		57.556	8.798
Likvide beholdninger		1.241.800	31.941
Omsætningsaktiver i alt		1.299.356	116.881
Aktiver i alt		34.277.840	33.128.915

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	6	400.000	400.000
Andre reserver		8.400.000	8.400.000
Overført resultat		3.940.203	2.792.301
Egenkapital i alt		12.740.203	11.592.301
Hensættelse til udskudt skat		2.400.000	2.400.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.400.000	2.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.175.914	11.261.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.175.914	11.261.944
Gæld til realkreditinstitutter		90.000	90.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.290	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.018.743	7.018.000
Deposita		839.690	766.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.961.723	7.874.670
Gældsforpligtelser i alt		19.137.637	19.136.614
Passiver i alt		34.277.840	33.128.915

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	400.000	8.400.000	2.792.301	11.592.301
Årets resultat			1.147.902	1.147.902
Egenkapital, ultimo	400.000	8.400.000	3.940.203	12.740.203

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	128130	94450
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>128130</u>	<u>94450</u>

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

2. Andre finansielle indtægter

Indtægten omfatter udbytte og aktieindkomst af børsnoterede aktier.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger er renter af prioritetsgæld og renter af øvrig gæld.

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	xxxxx
Ændring af udskudt skat	0	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	481	xxxxx
	<u>481</u>	<u>xxxxx</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	22659459	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	22657459	0	0
Opskrivninger primo	10800000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	10800000	0	0
Af- og nedskrivning primo	-445425	0	0
Årets afskrivning	-33550	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-478975	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32978484	0	0

6. 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

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld 31. december 2016 på 11,3 mio kr har pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 33,0 mio kr.