

IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/05/2016

Carl-Erik Levison
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

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

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden IVAR HUITFELDTS GADE 79, ÅRHUS ApS
Fortebakken 35
8240 Risskov

Telefonnummer: 20218560

CVR-nr: 25119592

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2016 i lighed med tidligere år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/05/2016

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 bl.a. under hensyntagen til renoveringsprojekter på begge ejendomme, der er afsluttet i 2015.

For 2016 forventes en betydelig forbedring i resultatet, der forventes at blive et overskud i niveauet 1,1 mio kr før skat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter årsregnskabets afslutning indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske stilling ved udgangen af 2015.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ivar Huitfeldts Gade 79 Aps, Aarhus for 2015 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 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 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|-----------------|
| Nettoomsætning | | 1.684.465 | 1.564.131 |
| Eksterne omkostninger | | -2.815.788 | -1.982.294 |
| Bruttoresultat | | -1.131.323 | -418.163 |
| Personaleomkostninger | 1 | -128.130 | -142.531 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -33.550 | -33.550 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -1.293.003 | -594.244 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 963 | 105 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -230.401 | -222.986 |
| Ordinært resultat før skat | | -1.522.441 | -817.125 |
| Skat af årets resultat | 4 | 11.438 | -9.589 |
| Årets resultat | | -1.511.003 | -826.714 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | -1.511.003 | -826.714 |
| I alt | | -1.511.003 | -826.714 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 33.012.034 | 33.045.584 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 33.012.034 | 33.045.584 |
| Anlægsaktiver i alt | | 33.012.034 | 33.045.584 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 22.094 | 14.399 |
| Tilgodehavende skat | | 54.048 | 98.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 76.142 | 112.399 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 8.798 | 8.832 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | 8.798 | 8.832 |
| Likvide beholdninger | | 31.941 | 596.078 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 116.881 | 717.309 |
| Aktiver i alt | | 33.128.915 | 33.762.893 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 6 | 400.000 | 400.000 |
| Andre reserver | | 8.400.000 | 8.100.000 |
| Overført resultat | | 2.792.301 | 4.303.304 |
| Egenkapital i alt | 7 | 11.592.301 | 12.803.304 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.400.000 | 2.700.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.400.000 | 2.700.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.261.944 | 11.349.828 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 11.261.944 | 11.434.828 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 90.000 | 85.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 18.245 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 7.018.000 | 6.160.000 |
| Deposita | | 766.670 | 646.516 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 7.874.670 | 6.824.761 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.136.614 | 18.259.589 |
| Passiver i alt | | 33.128.915 | 33.762.893 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Løn og gager | 128130 | 142531 |
| Pensionsbidrag | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 0 |
| | <u>128130</u> | <u>142531</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

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 11438 | 9689 |
| | <u>11438</u> | <u>9689</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 | -411875 | 0 | 0 |
| Årets afskrivning | -33550 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -445425 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 33012034 | 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. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Overkursfond |
|------------------------------|----------------------------|---|------------------------------|---------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 400000 | 8100000 | 2003304 | 2300000 |
| Udloddet ordinært udbytte | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | 300000 | -1511003 | - |
| Egenkapital ultimo | 400000 | 8400000 | 492301 | 2300000 |

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Ejendommenes konti i Grundejernes Investeringsfon er negative.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld 31. december 2015 på 11,4 mio kr har pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 33,0 mio kr.