

# **IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS**

Elbækvej 14  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/02/2019**

---

**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 HUITFELDTS GADE 79, ÅRHUS ApS  
Elbækvej 14  
8240 Risskov

Telefonnummer: 53835053

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 25119592

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2019 i lighed med tidligere år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02/02/2019

**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 2019 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 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ivar Huitfeldts Gade 79 Aps, Aarhus 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		1.959.275	1.900.862
Eksterne omkostninger .....		-269.741	-310.274
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.689.534</b>	<b>1.590.588</b>
Personaleomkostninger .....	1	-6.572	-86.550
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-33.550	-33.550
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.649.412</b>	<b>1.470.488</b>
Andre finansielle indtægter .....		750	10.439
Øvrige finansielle omkostninger .....		-171.883	-233.221
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.478.279</b>	<b>1.247.706</b>
Skat af årets resultat .....	3	-325.000	-12.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.153.279</b>	<b>1.235.706</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		1.153.279	1.235.706
<b>I alt .....</b>		<b>1.153.279</b>	<b>1.235.706</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		34.549.269	34.582.819
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>34.549.269</b>	<b>34.582.819</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.549.269</b>	<b>34.582.819</b>
Tilgodehavende skat .....		0	24.725
Andre tilgodehavender .....		283.164	901
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>283.164</b>	<b>25.626</b>
Likvide beholdninger .....		94.045	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>377.209</b>	<b>25.626</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.926.478</b>	<b>34.608.445</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	400.000	400.000
Reserve for opskrivninger .....		8.400.000	8.400.000
Overført resultat .....		6.329.188	5.175.909
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>15.129.188</b>	<b>13.975.909</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.400.000	2.400.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.723.729	11.809.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.723.729</b>	<b>11.809.565</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		100.000	100.000
Gæld til banker .....		0	160.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....			0
Skyldig selskabsskat .....		40.275	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.650.742	5.248.065
Deposita .....		882.544	914.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.673.561</b>	<b>6.422.971</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.397.290</b>	<b>18.232.536</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.926.478</b>	<b>34.608.445</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	400.000	8.400.000	5.175.909	13.975.909
Årets resultat .....			1.153.279	1.153.279
Egenkapital, ultimo .....	400.000	8.400.000	6.329.188	15.129.188

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	6572	86550
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
<b>Antal fuldtidsansatte medarbejdere er 0.</b>	<b>6572</b>	<b>86550</b>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	33550	33550
Produktionsanlæg og maskiner	xxx.xxx	xxxxx
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	xxx.xxx	xxxxx
	<b>33550</b>	<b>33550</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	325000	12000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>325000</b>	<b>12000</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24295344	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24295344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	10800000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10800000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-512525	0	0
Årets afskrivning	-33550	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-546075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34549269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. 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
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>400000</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld 31. december 2018 på 11, 8 mio kr har pant i selskabets ejendomme med bogført værdi på 34,5 mio kr.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0