

IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS

Elbækvej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/02/2020

Jakob Nyborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden IVAR HUITFELDTS GADE 79, ÅRHUS ApS
 Elbækvej 14
 8240 Risskov

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 25119592

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 har været lavere end forventet som følge af vedligeholdelsesarbejder, der ikke kunne forudses ved årets begyndelse.

For 2020 forventes et overskud i niveauet 1,3 mio kr før skat.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter årsregnskabs afslutning indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske stilling ved udgangen af 2019.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ivar Huitfeldts Gade 79 Aps.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2020 i lighed med tidligere år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. februar 2020

Direktion: Jakob Nyborg

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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 primært til boligformål.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter vederlag til virksomhedens deltidsansatte vicevært.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.906.590	1.959.275
Eksterne omkostninger		-1.432.123	-269.741
Bruttoresultat		474.467	1.689.534
Personaleomkostninger		-1.600	-6.572
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.550	-33.550
Resultat af ordinær primær drift		439.317	1.649.412
Andre finansielle indtægter		0	750
Øvrige finansielle omkostninger		-158.223	-171.883
Ordinært resultat før skat		281.094	1.478.279
Skat af årets resultat	1	-52.758	-325.000
Årets resultat		228.336	1.153.279
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		228.336	1.153.279
I alt		228.336	1.153.279

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		34.515.719	34.549.269
Materielle anlægsaktiver i alt	2	34.515.719	34.549.269
Anlægsaktiver i alt		34.515.719	34.549.269
Tilgodehavende skat		238.000	0
Andre tilgodehavender		9.998	283.164
Tilgodehavender i alt		247.998	283.164
Likvide beholdninger		232.864	94.045
Omsætningsaktiver i alt		480.862	377.209
Aktiver i alt		34.996.581	34.926.478

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	400.000	400.000
Reserve for opskrivninger		8.400.000	8.400.000
Overført resultat		6.557.524	6.329.188
Egenkapital i alt		15.357.524	15.129.188
Hensættelse til udskudt skat		2.400.000	2.400.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.400.000	2.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.574.852	11.723.729
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.574.852	11.723.729
Gæld til realkreditinstitutter		630.000	100.000
Gæld til banker			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.754	0
Skyldig selskabsskat		0	40.275
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.770.500	4.650.742
Deposita		1.067.951	882.544
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.664.205	5.673.561
Gældsforpligtelser i alt		17.239.057	17.397.290
Passiver i alt		34.996.581	34.926.478

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	62000	12000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-9242	0
	<u>52758</u>	<u>12000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	24295344	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	24295344	0	0
Opskrivninger primo	10800000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	10800000	0	0
Af- og nedskrivning primo	-546075	0	0
Årets afskrivning	-33550	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-579625	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34515719	0	0

3. 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

Overført Overskud	
Saldo 1. januar 2019 udgjorde	6.329.188
Årets resultat udgør	228.337
Saldo 31. december 2019	6.557.524

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ejendommenes konti i Grundejernes Investeringsfond er negative ved årets udgang.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets ejendomme med bogført værdi på 34.515 tkr er pantsat til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, restgæld 31. december 2019 11.205 tkr

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0