

Sankt Hans Gade 18 ApS

Skoleparken 34
8330 Beder

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/05/2018

Johnny Munk-Hansen
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

Sankt Hans Gade 18 ApS

Skoleparken 34

8330 Beder

Telefonnummer: 30277723

e-mailadresse: lis@hobergejendom.dk

CVR-nr: 36956909

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Sankt Hans Gade 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den

Direktion

Johnny Munk-Hansen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens primære aktivitet er boligudlejning, investeringsvirksomhed, samt aktiviteter naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom Sankt Hans Gade 18 er under renovering, med opstart d. 23 juni 2017 og forventes afsluttet ved udgangen af 2018. Ejendommen får udskiftet tag, vinduer og døre samt påsat altaner i muligt omfang. Endvidere foretages gennemgribende renovering af ejendommens tomme lejemål.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud før skat på 372.987 kr.

Selskabet balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 244.403 kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabets afslutning af betydning for årets regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ejendomme indregnes til kostpris og opskrives efterfølgende til dagsværdi, såfremt denne er højere. Opskrivninger bindes på egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	
Bygninger	50-100	år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.930	162.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.472	-16.088
Resultat af ordinær primær drift		-25.542	146.712
Andre finansielle indtægter	1	12.754	44.353
Øvrige finansielle omkostninger	2	-360.199	-410.745
Ordinært resultat før skat		-372.987	-219.680
Skat af årets resultat	3	79.059	46.680
Årets resultat		-293.928	-173.000
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-5.488	0
Overført resultat		-288.440	-173.000
I alt		-293.928	-173.000

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		14.113.472	10.969.124
Materielle anlægsaktiver i alt	4	14.113.472	10.969.124
Anlægsaktiver i alt		14.113.472	10.969.124
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.955	8.972
Udsudte skatteaktiver		9.722	0
Andre tilgodehavender		0	10.034
Tilgodehavender i alt		19.677	19.006
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	190.500
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	190.500
Likvide beholdninger		4.939	4.917
Omsætningsaktiver i alt		24.616	214.423
Aktiver i alt		14.138.088	11.183.547

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		563.990	569.478
Overført resultat		-619.587	-331.147
Egenkapital i alt		244.403	538.331
Hensættelse til udskudt skat		0	69.337
Hensatte forpligtelser i alt		0	69.337
Gæld til realkreditinstitutter		7.987.192	8.060.491
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.987.192	8.060.491
Gæld til realkreditinstitutter		69.150	65.000
Gæld til banker		0	33.685
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.333.055	1.937.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		504.288	479.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.906.493	2.515.388
Gældsforpligtelser i alt		13.893.685	10.575.879
Passiver i alt		14.138.088	11.183.547

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

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	569.478	-331.147	538.331
Årets resultat	0	-5.488	-288.440	-293.928
Egenkapital, ultimo	300.000	563.990	-619.587	244.403

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.574
Andre finansielle indtægter	12.754	42.779
	<u>12.754</u>	<u>44.353</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	-49.997	-87.394
Andre finansielle omkostninger	-310.202	-323.351
	<u>-360.199</u>	<u>-410.745</u>

3. Skat af årets resultat

	2017
	kr.
Ændring af udskudt skat	<u>80.509</u>
Regulering vedrørende tidligere år	<u>-1.450</u>
	<u>79.059</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Sankt Hans Gade 18 kr.
Kostpris primo	10.271.200
Tilgang	3.171.820
Afgang	0
Kostpris ultimo	13.443.020
Opskrivninger primo	730.100
Årets opskrivninger	0
Kostpris ultimo	730.100
Af- og nedskrivning primo	-32.176
Årets afskrivning	-27.472
Af- og nedskrivning ultimo	-59.648
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.113.472

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1