

# Sankt Hans Gade 20 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 .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Sankt Hans Gade 20 ApS

Skoleparken 34

8330 Beder

Telefonnummer: 30277723

e-mailadresse: lis@hobergejendom.dk

CVR-nr: 36956925

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Sankt Hans Gade 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05/05/2018

## Direktion

Johnny Munk-Hansen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er boligudlejning, investeringsvirksomhed, samt aktiviteter naturligt forbundet hermed.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejendom Sankt Hans Gade 20 er under renovering, med opstart den 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 309.545 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 342.322 kr.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# 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:

Bygninger: 50-100 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominal værdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>36.498</b>	<b>76.838</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-22.416	-12.261
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>14.082</b>	<b>64.577</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	1.116	3.415
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-324.743	-299.428
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-309.545</b>	<b>-231.436</b>
Skat af årets resultat .....	3	64.098	50.916
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-245.447</b>	<b>-180.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-2.716	0
Overført resultat .....		-242.731	-180.520
<b>I alt</b> .....		<b>-245.447</b>	<b>-180.520</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		10.311.066	8.175.963
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>10.311.066</b>	<b>8.175.963</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.311.066</b>	<b>8.175.963</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.009.680	134.994
Andre tilgodehavender .....		19.305	103.171
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.028.985</b>	<b>238.165</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.028.985</b>	<b>238.165</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.340.051</b>	<b>8.414.128</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger .....		600.439	603.155
Overført resultat .....		-558.117	-315.386
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>342.322</b>	<b>587.769</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		17.068	81.166
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>17.068</b>	<b>81.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.565.138	5.616.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.565.138</b>	<b>5.616.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		48.141	45.000
Gæld til banker .....		4.973.198	3.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		19.077	1.695.445
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		375.107	384.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.415.523</b>	<b>2.128.773</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.980.661</b>	<b>7.745.193</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.340.051</b>	<b>8.414.128</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	603.155	-315.386	587.769
Årets resultat .....	0	-2.716	-242.731	-245.447
Egenkapital, ultimo .....	300.000	600.439	-558.117	342.322

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1.116	0
	<u>1.116</u>	<u>0</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkosninger tilknyttede virksomheder	40.629	67.839
Øvrige finansielle omkostninger	284.114	231.589
	<u>324.743</u>	<u>299.428</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	63.332	50.916
Regulering vedrørende tidligere år	766	0
	<u>64.098</u>	<u>50.916</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Sankt Hans Gade</b>
	<b>20</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	7.426.824
Tilgang	2.157.520
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.584.344</b>
Opskrivninger primo	773.660
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>773.660</b>
Af- og nedskrivning primo	-24.522
Årets afskrivning	-22.416
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-46.938</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.311.066</b>

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1