

---

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

**CVR-nr.: 25119592**

Elbækvej 14  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**13/05/2023**

---

**Jakob Nyborg**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      IVAR HUITFELDTS GADE 79, ÅRHUS ApS  
Elbækvej 14  
8240 Risskov  
  
e-mailadresse:    jnyborg@email.dk  
  
CVR-nr.:            25119592  
Regnskabsår:      01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for IVAR HUITFELDT'S GADE 79, ÅRHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 28/04/2023

### **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 har stort set været som forventet.

Stigende renteudgifter vil påvirke resultatet negativt i det kommende år, hvor der forventes et overskud i niveauet 1,5 mio kr - 1,6 mio kr før skat.

Selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter årsregnskabets afslutning indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske stilling ved udgangen af 2022.

## 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

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. 2022 - 31. dec. 2022

|                                                                   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning                                                    |      | 2.238.478        | 2.255.577        |
| Eksterne omkostninger                                             |      | -422.051         | -387.842         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                             |      | <b>1.816.427</b> | <b>1.867.735</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | 0                | 0                |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -33.550          | -33.550          |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>1.782.877</b> | <b>1.834.185</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -134.797         | -92.425          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>1.648.080</b> | <b>1.741.760</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 2    | -361.931         | -383.740         |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>1.286.149</b> | <b>1.358.020</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat                                                 |      | 1.286.149        | 1.358.020        |
| <b>I alt</b>                                                      |      | <b>1.286.149</b> | <b>1.358.020</b> |

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

|                                       | Note | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                       |      | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                   |      | 34.415.069        | 34.448.619        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>34.415.069</b> | <b>34.448.619</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>34.415.069</b> | <b>34.448.619</b> |
| Tilgodehavende skat                   |      | 56.000            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <b>56.000</b>     | <b>0</b>          |
| Likvide beholdninger                  |      | 2.611             | 107.732           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>58.611</b>     | <b>107.732</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>34.473.680</b> | <b>34.556.351</b> |

## Balance 31. december 2022

### Passiver

|                                              | Note | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                              |      | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.                      |      | 400.000           | 400.000           |
| Reserve for opskrivninger                    |      | 8.400.000         | 8.400.000         |
| Overført resultat                            |      | 10.073.910        | 8.787.761         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b>18.873.910</b> | <b>17.587.761</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               |      | 8.703.860         | 9.318.612         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>8.703.860</b>  | <b>9.318.612</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 630.000           | 630.000           |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt          |      | 2.750.000         | 3.556.000         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |      | 49.636            | 30.667            |
| Skyldig selskabsskat                         |      | 0                 | 11.000            |
| Deposita                                     |      | 1.066.274         | 1.022.311         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>4.495.910</b>  | <b>5.249.978</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>13.199.770</b> | <b>14.568.590</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |      | <b>34.473.680</b> | <b>34.556.351</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|                                       | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>  |
| Løn og gager                          | 0           | 0           |
| Pensionsbidrag                        | xxx.xxx     | xxxxx       |
| Andre omkostninger til social sikring | xxx.xxx     | xxxxx       |
|                                       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2021</b>     | <b>2022</b>    |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat                        | -384.000        | -362000        |
| Ændring af udskudt skat            | xxx.xxx         | xxxxx          |
| Regulering vedrørende tidligere år | -260            | 69             |
|                                    | <b>-383.740</b> | <b>-361931</b> |

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ejendommenes konti i Grundejernes Investeringsfond er negative ved årets udgang.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet s ejendomme med bogført værdi på 34.415 Tkr er pantsatte til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter restgæld 9.334 Tkr

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | <b>2022</b> |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |