

Jytas Ejendomme ApS

Århusvej 211

8464 Galten

CVR-nummer 26736439

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 12/6 2020

Carl Erik Skovgaard Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Jytas Ejendomme ApS
Århusvej 211
8464 Galten

Telefon: 8694 6800
Hjemstedskommune: Skanderborg
CVR-nummer: 26736439
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Christian Torp

Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv, Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Jytas Ejendomme 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, 5. marts 2020

Direktionen:

Christian Torp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jytas Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jytas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, 5. marts 2020

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard
Registreret revisor
mne2427

Ledelsesberetning

Koncernoversigt

Moderselskab

C. Torp Holding ApS

100 % ejede datterselskaber

Jytas A/S

Jytas Udlejning ApS

Jytas Ejendomme ApS

90 % ejede datterselskaber

Jytas Projekt I ApS

Jytas Projekt II ApS

Jytas Projekt III ApS

athome apartments ApS

51 % ejet datterselskab

CT Stål ApS

Hovedaktivitet

C. Torp Holding ApS er moderselskab for ovenstående 100 %, 90 % eller 51 % ejede datterselskaber.

Jytas A/S er en moderne produktionsvirksomhed indenfor byggebranchen med hovedvægten på udvikling, produktion og salg af byggerier baseret på lette konstruktioner med et lavt energiforbrug og med forskellige former for klimaskærme, træ-, tegl-, stål- og cementbaserede plader – alt efter hvilket ønske bygherren har til sit byggeri. Produktionen sker som modul- eller elementbyggeri i vore haller i Galten. Når modulerne er klar til at forlade vore produktionshaller, er de enkelte moduler 80 % færdigproducerede, og de sidste 20 % færdiggøres på byggepladsen.

Opgaverne udføres i total- eller hovedentreprise overalt i Danmark. Der er et bredt anvendelsesområde for denne type byggeri, eksempelvis administrationsbygninger, undervisningslokaler, laboratorier, hospitalsbygninger, mv., og det anvendes enten som blivende byggeri eller flytbare moduler. Se mere på hjemmesiden jytas.dk.

Herudover udfører Jytas A/S entreprisearbejde, ejendomsrenovering samt almindeligt tømrerarbejde med vægt på høj håndværksmæssig kvalitet.

Jytas Udlejning ApS ejer ejendomme beliggende i Galten, og disse ejendomme er domicil for Jytas A/S.

Jytas Ejendomme ApS ejer ejendomme i Ishøj og Borup, som udlejes til Jytas A/S. Herudover er der en ejendomsportefølje i Bjerringbro.

Ledelsesberetning

Jytas Projekt I ApS, Jytas Projekt II ApS og Jytas Projekt III ApS er selskaber, der beskæftiger sig med udlejning af større projekter inden for modulbyggeri, pavilloner og flexhuse på langtidskontrakter. Anvendelsesmulighederne for disse modulbyggerier, pavilloner og flexhuse er talrige, idet der kan være tale om administrationslokaler, under-visningslokaler, institutionslokaler mv.

athome apartments ApS er et selskab, der tilbyder velindrettede og komfortable boliger til alle, der har behov for et midlertidigt hjem. athome apartments er opført som et særdeles attraktivt alternativ til dyre hotellejligheder. Se mere på hjemmesiden athomeapartments.dk.

CT Stål ApS beskæftiger sig primært med smedearbejde og stålkonstruktioner, hvoraf en del er underleverandørarbejde til Jytas A/S. Se mere på hjemmesiden ctstal.dk.

Redegørelse for årets resultat og udvikling

Resultatet for Jytas A/S med et underskud på mio. DKK 3,5 efter skat anses som tilfredsstillende.

De første 2 kvartaler var desværre præget af manglende ordrer, hvorfor der var et større underskud for denne periode. I 2. halvår har der været stor aktivitet og resultatet har for denne periode været tilfredsstillende, og således er en del af det tabte fra 1. halvår indhentet.

Udover den aktivitetsbaseret påvirkning af resultat har selskabet i regnskabsåret afholdt ikke uvæsentlige omkostninger som følge af selskabets finansielle situation efter aflæggelse af regnskabet for 2018.

Der er i indeværende regnskabsår afsat mio. DKK 1,9 til afdækning af fremtidige omkostninger til udskiftning af MGO-plader, og den samlede hensættelse er pr. 31. december 2019 mio. DKK 3,4. Dette sammenholdt med de ikke ubetydelige midler der tidligere er afholdt til udskiftning af MGO-plader gør, at selskabet ikke anser behov for yderligere hensættelser udover det allerede afsatte.

Der er i regnskabsåret tilført væsentlige midler til selskabet fra moderselskab C. Torp Holding ApS, dels som kapital mio. DKK 6 og dels som ansvarlige lån mio. DKK 13,6 og selskabet er derfor fortsat velkonsolideret.

Der er igennem året arbejdet med selskabets kapital- og finansieringsstruktur, og som det fremgår af pengestrøms-opgørelsen er likviditeten samlet set forbedret med mio. DKK 36,4.

I CT Stål ApS er der et underskud på omkring mio. DKK 1 før skat, hvilket primært skyldes en fejkalkuleret sag. Der er iværksat tiltag for at hindre, at dette sker i fremtiden.

Udover resultaterne i ovenstående selskaber anses koncernens indtjening som tilfredsstillende.

Produktudvikling

Koncernen har løbende i året foretaget produktudvikling som er udgiftsført og påvirker regnskabet i negativ retning.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som ikke allerede er omtalt i ledelsesberetningen.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i koncernen samt en fortsat stigende interesse for at benytte vore bygge-koncepter, specielt i forbindelse med den fortsatte intensive produktudvikling mod mere energivenlige/energinetrale præfabrikerede bygninger. Selskabet har ultimo 2019 vundet et udbud som igangsættes februar 2020. Der er medio februar 2020 vundet endnu et større udbud til aflevering ultimo 2020.

Der er udarbejdet budget for 2020 som viser tilfredsstillende indtjening og det forventede kapitalbehov er afdækket af finansielle partnere.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold.

Videnressourcer

Koncernen tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med høj teknisk viden inden for koncernens hovedaktivitet.

Risikoprofil og risikostyring

Koncernen er ikke eksponeret over for særlige risici, ud over hvad der normalt forekommer for branchen.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har udarbejdet en samlet strategi for koncernens miljøarbejde.

Til styring af de miljømæssige forhold er der i denne forbindelse blevet udarbejdet en miljøpolitik med tilhørende målsætninger. Denne politik tager udgangspunkt i en miljømæssig forsvarlig drift, og indgår som en naturlig del i koncernens målsætninger for produktkvalitet og produktionsforhold.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen arbejder løbende på at løfte kompetenceniveauet gennem træning og udvikling af egne medarbejdere, samt rekruttering af nye medarbejdere med øgede kompetencer for at løse de komplekse kundeprojekter selskabet gennemfører, samt følge koncernens strategi.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.087.909	1.104
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-251.842	-252
	Resultat før finansielle poster	836.067	852
	Finansielle indtægter	-327	0
1	Finansielle omkostninger	-845.486	-847
	Resultat før skat	-9.746	4
	Skat af årets resultat	2.144	-1
	Årets resultat	-7.602	3
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-7.602	3
	Resultatdisponering i alt	-7.602	3
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	8.297.604	8.549
	Materielle anlægsaktiver	8.297.604	8.549
	Anlægsaktiver i alt	8.297.604	8.549
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	6.198.428	6.198
	Varebeholdninger	6.198.428	6.198
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	200.000	0
	Tilgodehavender	200.000	0
	Likvide beholdninger	39.441	16
	Omsætningsaktiver i alt	6.437.869	6.215
	Aktiver i alt	14.735.473	14.764

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overført resultat	1.195.642	1.203
	Egenkapital i alt	1.445.642	1.453
	Hensættelser til udskudt skat	199.144	201
	Hensatte forpligtelser	199.144	201
	Gæld til realkreditinstitutter	2.278.646	2.630
3	Langfristede gældsforpligtelser	2.278.646	2.630
	Gæld til realkreditinstitutter	349.481	345
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.750	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.830.323	9.165
	Anden gæld	483.487	945
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.812.040	10.480
	Gældsforpligtelser i alt	13.090.687	13.110
	Passiver i alt	14.735.473	14.764
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Nærtstående parter		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	250.000	250
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overført resultat, primo	1.203.244	1.200
	Årets overførte resultat	-7.602	3
	Overført resultat	1.195.642	1.203
	Egenkapital i alt	1.445.642	1.453

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	751.594	731
Andre finansielle omkostninger	93.892	117
Finansielle omkostninger i alt	845.486	847

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.297.659	1.519
--	-----------	-------

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor kreditinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for krav mod Jytas Projekt III ApS.

Der er stillet kaution overfor følgende selskaber:

C.Torp Holding ApS
CT Stål ApS
Jytas A/S

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet C. Torp Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsdepot er pantsat overfor Jytas A/S.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger med nom. TEUR 289 og nom TDKK 3.915. Bogført værdi på ejendommen udgør pr. 31. december 2019 TDKK 8.298.

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut samt alt mellemværende med Jytas A/S og CT Stål ApS er der pant i grunde og bygninger på TDKK 3.000.

6 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C. Torp Holding ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra grunde og bygninger. Opkrævede bidrag hos lejerne til dækning af varme- og fællesomkostninger på grunde og bygninger samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andel af udgifter til varme- og fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurs og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Torp

Direktionsmedlem

På vegne af: Jytas Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-782103435685

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-06-14 13:39:52Z

NEM ID 

Torben Bisgaard

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-14 15:20:09Z

NEM ID 

Carl Erik Skovgaard

Dirigent

På vegne af: Jytas Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-935407241417

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-06-15 06:37:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZQSZU-XJZEM-52QN2-UK4E4-6VBNK-TKIEK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>