

ITT ApS

Skovparken 68, 8783 Hornsyld

CVR-nr. 38 67 09 21

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022

Dirigent:

.....
Thomas Nilsson

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ITT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornsyld, den 8. juni 2022
Direktion:

.....
Thomas Dam Nilsson

.....
Tine Lykkeberg Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ITT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ITT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 8. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ITT ApS
Adresse, postnr., by	Skovparken 68, 8783 Hornsyld
CVR-nr.	38 67 09 21
Stiftet	1. januar 2017
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Dam Nilsson Tine Lykkeberg Nielsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af lejligheder

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 109.740 kr. mod et overskud på 3.710 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.729.886 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	303.658	271.058
2	Personaleomkostninger	-113.291	-264.600
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	190.367	6.458
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.819	1.000
	Resultat før finansielle poster	188.548	7.458
	Finansielle omkostninger	-47.813	-2.360
	Resultat før skat	140.735	5.098
3	Skat af årets resultat	-30.995	-1.388
	Årets resultat	109.740	3.710
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Overført resultat	109.740	-1.996.290
		109.740	3.710

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	5.255.000	3.848.000
		<u>5.255.000</u>	<u>3.848.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.255.000</u>	<u>3.848.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.120	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	20.000
		<u>6.120</u>	<u>20.000</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>24.200</u>	<u>24.200</u>
	Likvide beholdninger	<u>316.984</u>	<u>352.333</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>347.304</u>	<u>396.533</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.602.304</u></u>	<u><u>4.244.533</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.679.886	1.570.146
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	1.729.886	3.620.146
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	374.356	367.821
	Hensatte forpligtelser i alt	374.356	367.821
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.078.293	0
	Deposita	102.000	80.700
		3.180.293	80.700
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	154.555	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.035	24.477
	Skyldig selskabsskat	12.460	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.037
	Deposita og forudbetalt husleje	13.300	6.200
	Anden gæld	123.419	144.152
		317.769	175.866
	Gældsforpligtelser i alt	3.498.062	256.566
	PASSIVER I ALT	5.602.304	4.244.533

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	3.566.436	0	3.616.436
Overført via resultatdisponering	0	-1.996.290	2.000.000	3.710
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.570.146	2.000.000	3.620.146
Overført via resultatdisponering	0	109.740	0	109.740
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital				
31. december 2021	50.000	1.679.886	0	1.729.886

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ITT ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Urealiseret kurstab og avance på værdipapirer. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og kortfristet aktiver.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	113.291	264.600
	<u>113.291</u>	<u>264.600</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>1</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.460	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>6.535</u>	<u>1.388</u>
	<u>30.995</u>	<u>1.388</u>

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,25 for boliger og 9,5% for erhverv 2021). Ejendommene er centralt beliggende i Horsens, 5 lejligheder og 1 erhverv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 5.454 pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 586 Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 834 t.kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.446 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdier

For nedenstående finansielle instrumenter afviger dagsværdien fra den værdi, der er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2021.

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	5.255.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-1.819
Dagsværdiniveau	3

7 Sikkerhedsstillelser

Ejerforeningen har mdotaget pant på 41 tkr. i hver af selskabets ejendomme (6 stk) til sikkerhed for eventuelle mellemværende.

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor Nykredit er stillet pant i ejendomme, nom. 3.382 tkr. og den bogførte værdi udgør 5.454 tkr.

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.”

Tine Lykkeberg Nielsen

Direktion

På vegne af: ITT ApS

Serienummer: 9d6c68dc-e1a3-451f-aa31-c9c52ecb7851

IP: 87.55.xxx.xxx

2022-06-08 15:25:15 UTC



Thomas Dam Nilsson

Dirigent

På vegne af: ITT ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-583887222512

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-06-11 12:16:07 UTC



Thomas Dam Nilsson

Direktion

På vegne af: ITT ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-583887222512

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-06-11 12:17:44 UTC



Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-13 10:24:24 UTC



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>