

Itt ApS

Næsset 30, 8700 Horsens
CVR-nr. 38 67 09 21

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.24

Tine Lykkeberg Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Itt ApS
Næsset 30
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 38 67 09 21
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Tine Lykkeberg Nielsen
Direktør Thomas Dam Nilsson

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Itt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. maj 2024

Direktionen

Tine Lykkeberg Nielsen
Direktør

Thomas Dam Nilsson
Direktør

Til den daglige ledelse i Itt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Itt ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 15. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lene Vinum Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27738

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejligheder og erhvervslokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 114.281 mod DKK -44.914 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.799.253.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	399.015	369.396
1	Personaleomkostninger	-103.595	-172.578
	Resultat før af- og nedskrivninger	295.420	196.818
	Resultat før dagsværdireguleringer	295.420	196.818
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-80.000	-194.915
	Resultat af primær drift	215.420	1.903
	Finansielle indtægter	799	385
	Finansielle omkostninger	-69.180	-59.393
	Resultat før skat	147.039	-57.105
	Skat af årets resultat	-32.758	12.191
	Årets resultat	114.281	-44.914
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	114.281	-44.914
	I alt	114.281	-44.914

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	6.267.218	5.081.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	6.267.218	5.081.000
	Anlægsaktiver i alt	6.267.218	5.081.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.200	24.200
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	24.200	24.200
	Likvide beholdninger	8.854	247.622
	Omsætningsaktiver i alt	33.054	271.822
	Aktiver i alt	6.300.272	5.352.822

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.749.253	1.634.972
Egenkapital i alt	1.799.253	1.684.972
Hensættelser til udskudt skat	313.875	331.475
Hensatte forpligtelser i alt	313.875	331.475
³ Gæld til realkreditinstitutter	2.763.486	2.922.325
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.763.486	2.922.325
³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	158.838	155.967
Gæld til øvrige kreditinstitutter	212.506	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.200	21.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.753	14.036
Deposita	128.300	116.600
Selskabsskat	45.186	24.605
Anden gæld	836.875	81.092
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.423.658	414.050
Gældsforpligtelser i alt	4.187.144	3.336.375
Passiver i alt	6.300.272	5.352.822

⁴ Oplysninger om dagsværdi

⁵ Eventualforpligtelser

⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	50.000	1.679.886
Forslag til resultatdisponering	0	-44.914
Saldo pr. 31.12.22	50.000	1.634.972
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	50.000	1.634.972
Forslag til resultatdisponering	0	114.281
Saldo pr. 31.12.23	50.000	1.749.253

	2023 DKK	2022 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	103.595	172.578
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	4.986.394
Tilgang i året	1.266.218
Kostpris pr. 31.12.23	6.252.612
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	94.606
Dagsværdireguleringer i året	-80.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	14.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	6.267.218

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	158.838	2.140.308	2.922.324	3.078.292
I alt	158.838	2.140.308	2.922.324	3.078.292

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	6.267.218	6.267.218
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-80.000	-80.000

Dagsværdi 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.

Ejendommene er centralt beliggende i Horsens, 6 lejligheder og 1. erhverv. Der anvendes afkast for dagsværdi med følgende: Lejligheder: 5,5-5,75% (2022: 5,5-5,75%) og erhverv: 9,75% (2022:9,5%).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 6.267 pr. 31. december 2023. 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.DKK 723. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 979.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.922 samt ejerpantebrev t.DKK 500 til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger (investeringsejendomme), hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.267.

Selskabet har udstedt pant på t.DKK 41 i hver af selskabets ejendomme, i alt t.DDK 287, (7 stk) til sikkerhed for eventuelle mellemværender med Ejerforeningen.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.