

JITO Ejendomme ApS

Webersvej 115
7500 Holstebro
CVR-nr. 38892509

Årsrapport 30.08.2017 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.06.2019

Dirigent

Navn: Jimmi Breiner Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JITO Ejendomme ApS

Webersvej 115

7500 Holstebro

CVR-nr.: 38892509

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 30.08.2017 - 31.12.2018

Direktion

Torben Sandholm

Jimmi Breiner Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30.08.2017 - 31.12.2018 for JITO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 30.08.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25.06.2019

Direktion

Torben Sandholm

Jimmi Breiner Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JITO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JITO Ejendomme ApS for regnskabsåret 30.08.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30.08.2017 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i årets løb indberettet momsangivelser for sent, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Silkeborg, den 25.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Troels Løvschall

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32206

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er køb af erhvervsejendomme til udlejningsmæssige benyttelse og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold som tilfredsstillende.

Selskabet har erhvervet en udlejningsejendom med overtagelse den 1. januar 2018.

Selskabet er stiftet den 30. august 2017, og det er således selskabets første regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		384.000
Andre eksterne omkostninger		(15.000)
Ejendomsomkostninger		<u>(27.157)</u>
Bruttoresultat		341.843
Af- og nedskrivninger		<u>(84.674)</u>
Driftsresultat		257.169
Andre finansielle indtægter		7.408
Andre finansielle omkostninger		<u>(207.879)</u>
Resultat før skat		56.698
Skat af årets resultat	1	<u>(12.000)</u>
Årets resultat		<u>44.698</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>44.698</u>
		<u>44.698</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.793.056
Materielle anlægsaktiver	2	3.793.056
 Anlægsaktiver		 3.793.056
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.408
Periodeafgrænsningsposter		14.455
Tilgodehavender		81.863
 Likvide beholdninger		 56.669
 Omsætningsaktiver		 138.532
 Aktiver		 3.931.588

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>44.698</u>
Egenkapital		<u>94.698</u>
Udskudt skat		<u>12.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>12.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.056.352
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.349.117
Deposita		<u>96.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.501.469</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	239.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Anden gæld		<u>69.421</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>323.421</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.824.890</u>
Passiver		<u>3.931.588</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	44.698	44.698
Egenkapital ultimo	50.000	44.698	94.698

Noter

	2017/18
	kr.
1. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	12.000
	12.000
	Grunde og bygninger
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	3.877.730
Kostpris ultimo	3.877.730
Årets afskrivninger	(84.674)
Af- og nedskrivninger ultimo	(84.674)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.793.056

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	117.000	2.056.352	1.460.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	122.000	1.349.117	818.000
Deposita	0	96.000	0
	239.000	3.501.469	2.278.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 2.310.000 kr. er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 1.600.000 kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.793.056 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som huslejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.