



## JITO Ejendomme ApS

Webersvej 115  
7500 Holstebro  
CVR-nr. 38892509

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.07.2023

---

**Jimmi Breiner Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JITO Ejendomme ApS  
Webersvej 115  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 38892509  
Hjemsted: Holstebro  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Torben Sandholm, direktør  
Jimmi Breiner Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 07.07.2023

## Direktion

**Torben Sandholm**  
direktør

**Jimmi Breiner Hansen**  
direktør

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### **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.

Silkeborg, den 07.07.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Troels Løvschall**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32206

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er køb af erhvervsejendomme til udlejningsmæssig benyttelse og herved beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabet over en årrække kan reetablere selskabskapitalen ved egen drift.

Selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at opretholde almindelig drift. Således aflægges selskabets årsrapport som going concern.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		408.000	396.000
Andre eksterne omkostninger		(52.800)	(15.000)
Ejendomsomkostninger		(30.221)	(28.200)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>324.979</b>	<b>352.800</b>
Af- og nedskrivninger		(84.674)	(84.674)
<b>Driftsresultat</b>		<b>240.305</b>	<b>268.126</b>
Andre finansielle indtægter		0	5.556
Andre finansielle omkostninger	2	(171.782)	(1.177.913)
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.523</b>	<b>(904.231)</b>
Skat af årets resultat	3	0	137.000
<b>Årets resultat</b>		<b>68.523</b>	<b>(767.231)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		68.523	(767.231)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>68.523</b>	<b>(767.231)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		3.454.359	3.539.033
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>3.454.359</b>	<b>3.539.033</b>
Udskudt skat		100.000	100.000
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.554.359</b>	<b>3.639.033</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.016
Periodeafgrænsningsposter		0	19.644
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>41.660</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.593</b>	<b>106.758</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>55.593</b>	<b>148.418</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.609.952</b>	<b>3.787.451</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(449.410)	(517.933)
<b>Egenkapital</b>		<b>(399.410)</b>	<b>(467.933)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.612.932	1.707.722
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.927.783	1.987.349
Deposita		96.000	96.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.636.715</b>	<b>3.791.071</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	186.000	244.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		86.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Skyldig skat		0	17.568
Anden gæld		85.397	187.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>372.647</b>	<b>464.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.009.362</b>	<b>4.255.384</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.609.952</b>	<b>3.787.451</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	7		
Eventualaktiver	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(517.933)	(467.933)
Årets resultat	0	68.523	68.523
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(449.410)</b>	<b>(399.410)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet over en årrække kan reetablere selskabskapitalen ved egen drift.

Ledelsen forventer, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at opretholde almindelig drift. Således aflægges selskabets årsrapport som going concern.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	163.304	109.340
Øvrige finansielle omkostninger	8.478	1.068.573
	<b>171.782</b>	<b>1.177.913</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(137.000)
	<b>0</b>	<b>(137.000)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.877.730
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.877.730</b>
Af- og nedskrivninger primo	(338.697)
Årets afskrivninger	(84.674)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(423.371)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.454.359</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Udskudt skat kr.</b>
Tilgange	100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.000</b>

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver med i alt 100 t.kr., primært hidrørende fra driftsmæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i budgetter for den fremtidige indtjening at kunne generere tilstrækkelige positive resultater inden for 3-5 år til at kunne anvende den indregnede andel af det udskudte skatteaktiv.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed ved måling af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	105.000	118.000	1.612.932	1.192.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	81.000	126.000	1.927.783	1.619.000
Deposita	0	0	96.000	96.000
	<b>186.000</b>	<b>244.000</b>	<b>3.636.715</b>	<b>2.907.000</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktørerne har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

## 8 Eventualaktiver

Selskabet har et yderligere udskudt skatteaktiv på 46 t.kr., primært vedrørende skattemæssige underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelsen heraf inden for en 3-5-årig periode ikke er aktiveret.

## 9 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. i alt 2.200.000 kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.454.359 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### 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 aktiver

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.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### 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.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.