

# J. Y. Boligudlejning ApS

Vesterstræde 6, 4850 Stubbekøbing  
CVR-nr. 29 61 61 40

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.12.21

Jan Yttesen  
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 - 19

---

---

**Selskabet**

---

J. Y. Boligudlejning ApS  
Vesterstræde 6  
4850 Stubbekøbing  
Hjemsted: Guldborgsund  
CVR-nr.: 29 61 61 40  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jan Yttesen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.09.21 for J. Y. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stubbekøbing, den 6. december 2021

**Direktionen**

Jan Yttesen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i J. Y. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Y. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.09.21 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vordingborg, den 6. december 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Nørrelund Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19787

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og driftsmidler.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.09.21 udviser et resultat på DKK 706.652 mod DKK 432.279 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.051.413.

	01.07.20	2019/20
Note	30.09.21	DKK
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.424.385</b>	<b>642.086</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.693	-212.141
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.305.692</b>	<b>429.945</b>
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	250.000
Andre finansielle indtægter	1.136	0
2 Andre finansielle omkostninger	-388.583	-157.834
<b>Resultat før skat</b>	<b>918.245</b>	<b>522.111</b>
Skat af årets resultat	-211.593	-89.832
<b>Årets resultat</b>	<b>706.652</b>	<b>432.279</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	55.300
Overført resultat	706.652	376.979
<b>I alt</b>	<b>706.652</b>	<b>432.279</b>

	30.09.21	30.06.20
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	13.786.771	12.471.973
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	285.750	330.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.072.521</b>	<b>12.802.173</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.072.521</b>	<b>12.802.173</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.502	0
Andre tilgodehavender	1.445.749	47.099
Periodeafgrænsningsposter	124.255	64.062
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.575.506</b>	<b>111.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.869</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.575.506</b>	<b>113.030</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.648.027</b>	<b>12.915.203</b>



		30.09.21	30.06.20
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.926.413	4.219.761
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	55.300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.051.413</b>	<b>4.400.061</b>
	Hensættelser til udskudt skat	36.689	40.036
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>36.689</b>	<b>40.036</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.623.137	7.346.086
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.623.137</b>	<b>7.346.086</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	222.180	154.360
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	259.497	209.046
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.416	28.616
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.688	12.500
	Deposita	346.220	279.600
	Selskabsskat	0	95.350
	Anden gæld	1.037.787	349.548
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.936.788</b>	<b>1.129.020</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.559.925</b>	<b>8.475.106</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.648.027</b>	<b>12.915.203</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.09.21				
Saldo pr. 01.07.20	125.000	4.219.761	55.300	4.400.061
Betalt udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Forslag til resultatdisponering	0	706.652	0	706.652
Saldo pr. 30.09.21	125.000	4.926.413	0	5.051.413

01.07.20	
30.09.21	2019/20
DKK	DKK

### 1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	250.000
I alt	0	250.000

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.260	0
Renteomkostninger i øvrigt	279.054	150.544
Øvrige finansielle omkostninger	61.269	7.290
Øvrige finansielle omkostninger	340.323	157.834
I alt	388.583	157.834

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	222.180	6.640.100	8.845.317	7.500.446
I alt	222.180	6.640.100	8.845.317	7.500.446

#### **4. Eventualforpligtelser**

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.

#### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.845 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.787.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07 - 30.06 til 01.10 - 30.09. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.07.20 - 30.09.21. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 15 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Ændring i regnskabsmæssige skøn**

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

#### Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for grunde og bygninger samt andre anlæg og driftsmateriel er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Restværdien for grunde og bygninger er ændret fra 0% til 70%. Restværdien for andre anlæg og driftsmateriel er ændret fra 0% til 45%. Ændringen har ingen indvirkning på tidligere års afskrivning og påvirker således kun afskrivningerne fremadrettet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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, andre driftsindtægter 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder indtægter fra forsikringssager og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

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

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	45%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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-

## 6. 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### 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.