

# **Jyskudlejning.dk ApS**

**Åsvej 10  
7700 Thisted**

**CVR-nr. 32 09 68 83**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021  
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juni 2022

---

Ruth Dam  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ås, den 28. maj 2022

### **Direktion**

Ruth Dam  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jyskudlejning.dk ApS  
Åsvej 10  
7700 Thisted

Telefon: 22164319

E-mail: [kontoret@jyskudlejning.dk](mailto:kontoret@jyskudlejning.dk)

Hjemmeside: [www.jyskudlejning.dk](http://www.jyskudlejning.dk)

CVR-nr.: 32 09 68 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 15. april 2009

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Ruth Dam, direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. juni 2022 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning og servicering af fastejendom, investering i noterede og unoterede aktier, anpartar, fordringer og øvrige værdipapirer, rådgivning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret solgt porteføljen af udlejningsejendomme. Det realiserede tab herved er udgiftsført under andre driftsomkostninger.

Bortset fra dette forhold, er selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Eventuel værdi af negativ udskudt skat i selskabet er pt. indregnet til en værdi af nul kroner. Dette er ikke udtryk for, at ledelsen ikke har en forventning om at skatteværdien kan udnyttes, men det er et udtryk for, at der udvises behørig forsigtighed omkring værdiansættelsen.

Dels er der risiko for, at tidshorizonten for udnyttelse er for lang, og dels er der risiko for, at der defakto ikke opnås udnyttelse.

Udfra devicen hellere 1 fugl i hånden end 10 på taget, er værdien sat til nul.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.318.817, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.585.163.

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendomsporteføljen.

## Ledelsesberetning

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets hovedandpartshaver har efter regnskabsårets udløb givet tilsagn om - om nødvendigt - at betale anden gæld som er indregnet i balancen med 165 tkr. eller give et koncerntilskud af et tilsvarende beløb.

Herved sikres, at eksterne kreditorer pr. statusdagen er sikret deres betaling. Koncernen som selskabet indgår i, har altid haft et princip om, at betale hver sit. Dette princip ønskes videreført

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

udfra den kapitalstruktur der er i selskabet, og den forretningsmoral der er i moderselskabet, så vil det være usandsynligt - efter ledelsens vurdering - at der vil være kreditorer i selskabet, som vil opleve problemer med at få indbetalt deres tilgodehavende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-109.300</b>	<b>-259.284</b>
Administrationsomkostninger		0	9.735
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-109.300</b>	<b>-249.549</b>
Andre driftsomkostninger		-949.261	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.618.511
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.058.561</b>	<b>-1.868.060</b>
Finansielle indtægter	1	720	774
Finansielle omkostninger	2	-260.976	-18.847
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.318.817</b>	<b>-1.886.133</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.318.817</b>	<b>-1.886.133</b>
Skat af årets resultat	3	0	512.000
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.318.817</u></b>	<b><u>-1.374.133</u></b>
Overført resultat		-1.318.817	-1.374.133
		<b><u>-1.318.817</u></b>	<b><u>-1.374.133</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	4.585.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>4.585.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	530.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.001	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>2.001</u>	<u>531.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.001</u>	<u>5.116.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.993
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.582.040
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2.587.033</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>990</u>	<u>43.884</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>990</u>	<u>2.630.917</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.991</u></u>	<u><u>7.746.917</u></u>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.710.163	-391.346
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>-1.585.163</b></u>	<u><b>-266.346</b></u>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		1.162.375	5.020.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>1.162.375</b></u>	<u><b>5.020.000</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.617.094
Anden gæld		425.779	353.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>425.779</b></u>	<u><b>2.993.263</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.588.154</b></u>	<u><b>8.013.263</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.991</b></u>	<u><b>7.746.917</b></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>720</u>	<u>774</u>
	<u><b>720</b></u>	<u><b>774</b></u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>260.976</u>	<u>18.847</u>
	<u><b>260.976</b></u>	<u><b>18.847</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-512.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-512.000</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF))

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 1,50%.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8 % - 12 %. Det kan opgøres til 10 %.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ændring i dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-391.346	-266.346
Årets resultat	0	-1.318.817	-1.318.817
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.710.163</b>	<b>-1.585.163</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	982.787	1.107.787
Årets resultat	0	-1.374.133	-1.374.133
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>-391.346</b>	<b>-266.346</b>

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	5.020.000	1.162.375	0	0
	<b>5.020.000</b>	<b>1.162.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantforpligtelser

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser (fortsat)**

Selskabet er sambeskattet med Nano Penge ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

##### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet hæfter som komplementar i flere K/S

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet pant i aktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jyskudlejning.dk ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Selskabsskat og udskudt skat

Jyskudlejning.dk ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realizationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.