

# **Jyskudlejning.dk, Invest Hesterørøddevej ApS**

**Åsvej 10  
Ås  
7700 Thisted**

**CVR-nr. 35 47 91 04**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. maj 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	4
Balance pr. 31. december 2021	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Jyskudlejning.dk, Invest Hesterørøddevej 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 27. maj 2022

### **Direktion**

Ruth Dam  
direktør

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jyskudlejning.dk, Invest Hesterørøddevej ApS  
Åsvej 10  
Ås  
7700 Thisted

Telefon: 22164319

CVR-nr.: 35 47 91 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 7. september 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Ruth Dam, direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2022 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med ejendomsinvestering, ejendomsudlejning, køb og salg og dermed beslægtet virksomhed.

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

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 5.912, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 34.124.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>-67.547</b>
Administrationsomkostninger		-500	-3
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-500</b>	<b>-67.550</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.500</b>	<b>-67.550</b>
Finansielle indtægter	1	-12	-35
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-10.512</b>	<b>-67.585</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.512</b>	<b>-67.585</b>
Skat af årets resultat	3	4.600	19.200
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.912</b>	<b>-48.385</b>
Foreslået udbytte		0	41.000
Overført resultat		-5.912	-89.385
		<b>-5.912</b>	<b>-48.385</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>820.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>820.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>820.000</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>455.400</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>	5	<u><b>455.400</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>288</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>288</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>10.210</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>455.688</b></u>	<u><b>10.210</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>455.688</b></u></u>	<u><u><b>830.210</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	80.000
Overført resultat		-5.876	36
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	41.000
<b>Egenkapital</b>	6	<u><b>34.124</b></u>	<u><b>121.036</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		7.500	12.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>7.500</b></u>	<u><b>12.100</b></u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	26.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.690	517.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.400	0
Anden gæld		337.974	153.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>414.064</b></u>	<u><b>697.074</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>414.064</b></u>	<u><b>697.074</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>455.688</b></u>	<u><b>830.210</b></u>
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	-12	-35
	<u><b>-12</b></u>	<u><b>-35</b></u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-4.600	-19.200
	<u><b>-4.600</b></u>	<u><b>-19.200</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 %.

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

## Noter

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

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>

### 5 Varebeholdninger

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Færdigvarer og handelsvarer	<u>455.400</u>	<u>0</u>
	<u><b>455.400</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	36	41.000	121.036
Kontant kapitalnedsættelse	-40.000	0	0	-40.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	-41.000	-41.000
Årets resultat	0	-5.912	0	-5.912
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>-5.876</b>	<b>0</b>	<b>34.124</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	89.421	106.000	275.421
Betalt ordinært udbytte	0	0	-106.000	-106.000
Årets resultat	0	-89.385	41.000	-48.385
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>36</b>	<b>41.000</b>	<b>121.036</b>

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Afgang i året	-40.000	0	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>40.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>7 Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8 Eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Nano Penge ApS (Administrationselskab) 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 er komplementar, og hæfter for alle forpligtelserne i K/S

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant i aktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jyskudlejning.dk, Invest Hesterørøddevej 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Varebeholdninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

Kostpris for handelsejendomme opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien 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.

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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensættelser

Hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 netrealisationsværdi.

### 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.

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 nominal værdi.