

**Yooit II ApS**

Reservevej 79

7800 Skive

CVR-nummer 35836594

**Årsrapport**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. juni 2023

---

Søren Hald Vestergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Yooit II ApS

Reservevej 79

7800 Skive

CVR-nummer: 35836594

Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Søren Hald Vestergaard

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Yooit II ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 29. juni 2023

**Direktionen:**

Søren Hald Vestergaard

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og anden passiv investeringsaktivitet.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>62.360</b>	<b>61</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	51
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>62.360</b>	<b>112</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	43
1	Finansielle indtægter	3.620	0
	Finansielle omkostninger	-51.235	-52
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.745</b>	<b>103</b>
	Skat af årets resultat	-3.244	-2
	<b>Årets resultat</b>	<b>11.501</b>	<b>101</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	11.501	101
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>11.501</b>	<b>101</b>
2	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>3.100.000</b></u>	<u><b>3.100</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.100.000</b></u>	<u><b>3.100</b></u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>103.695</u>	<u>2</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>103.695</b></u>	<u><b>2</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>66.343</b></u>	<u><b>143</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>170.038</b></u>	<u><b>145</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.270.038</b></u>	<u><b>3.245</b></u>

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
4	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	179.877	168
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>229.877</b>	<b>218</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.000
	Andre pengekreditorer	1.000.000	1.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.244	2
	Anden gæld	36.917	25
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>40.161</b>	<b>27</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.040.161</b>	<b>3.027</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.270.038</b>	<b>3.245</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	168	218
Årets resultat	0	12	12
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>180</b>	<b>230</b>

		2022	2021
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.620	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.620</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
	De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
			<b>2021</b>
	Årlig leje pr. kvadratmeter		1.116
	Udlejningsprocent		100
	Afkastkrav i %		2,10
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.