

J y s k udlejning K/S

Åsvej 10

Ås

7700 Thisted

CVR-nr. 39 16 78 59

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. april 2024

Ruth Dam
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for J y s k udlejning K/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 4. april 2024

Direktion

Jyskudlejning,
Komplementaren ApS
direktør

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

J y s k udlejning K/S
Åsvej 10
Ås
7700 Thisted

CVR-nr.: 39 16 78 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 6. december 2017

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Jyskudlejning, Komplementaren ApS, direktør

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Den Røde Plads 2
7500 Holstebro

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 763.394, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.297.876.

Ledelsesberetning

Selskabet er i en proces for salgsmodning, og der er i de sidste 3 regnskabsår dels foretaget en strømligning af ejendomsdivisionen og dels foretaget en generel forbedring af ejendomsmassen.

Processen afholdes sammen med søsterselskaber, som er de juridiske ejere af ejendommene.

Der afholdes betydelige ressourcer til denne proces, som dels skal være med til at sikre det rette lejergrundlag samt fornuftig rentabilitet i ejendomsmassen på sigt.

Vedligeholdelsesplanerne for de næste 2 år, udviser også overnormale udgifter til reovering af ejendomsmassen, for at bringe den op i standard.

Der er tilsagn fra ejerkredsen på at finansiere de løbende udgifter ved reoveringerne.

Materialer har været udsat for noget der ligner hyper inflation i 2021 og 2022, men heldigvis var selskabet så forudseende, at der var indkøbt større mængder til lager.

Det betyder at der er materialer på lager til at vedligeholde de respektive ejendomme - til "gammel pris", indtil priserne forhåbentligt normaliserer sig.

Der er i 2021 og 2022 købt for ca. ½ mio. kr. nye vinduer til respektive udlejningsejendomme. Det har ikke for nuværende været et tema, at overvælde inflationen på lejerne, og det er også noget der først vil blive forsøgt anvendt, når det er strengt nødvendigt.

Forretningsmodellen for Jyskudlejning er, at levere kvalitetshuse til vores lejere, til en ordentlig pris, således at lejer har råd til at bo i huset.

Vi satser på huse i udkants Danmark, hvor kreditforeningerne har givet op, men hvor vi oplever, at vores lejere gerne vil bo.

For de af vores lejere, som vi har haft et samarbejde med igennem flere år, tilbyder vi gerne - via vores samarbejdspartnere - at de kan leje huset med forkøbsret.

Når ikke kreditforeningerne kan og vil hjælpe vores lejere med at blive husejere, så ser vi, at vi har et samfundsmæssigt ansvar at tage ved at tilbyde, at lejerne kan blive herre i eget hus.

Selskabet beskæftiger gerne medarbejdere med særlige hensyn - flexjob, skånejob etc. Der forventes i 2024 ansat 2-3 fleksjobbere.

Ledelsen har en klar forventning om, at når ejendomsmassen som ligger bag udlejningen i selskabet, er bragt op til dato, så vil der komme en investorkreds med samfundssind, som kan se potentialet i konceptet og overtage den igangværende virksomhed.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab		-228.822	167.880
Distributionsomkostninger		-1.541	-29.880
Administrationsomkostninger		<u>-525.811</u>	<u>-459.876</u>
Resultat før finansielle poster		-756.174	-321.876
Finansielle indtægter		0	-2.530
Finansielle omkostninger	1	<u>-7.220</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-763.394</u></u>	<u><u>-324.406</u></u>
		<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-763.394</u>	<u>-324.406</u>
		<u><u>-763.394</u></u>	<u><u>-324.406</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Råvarer og hjælpematerialer		<u>289.000</u>	<u>294.000</u>
Varebeholdninger	2	<u>289.000</u>	<u>294.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.779	54.593
Andre tilgodehavender		<u>1.100</u>	<u>3.686</u>
Tilgodehavender		<u>13.879</u>	<u>58.279</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>302.879</u>	<u>352.279</u>
Aktiver i alt		<u><u>302.879</u></u>	<u><u>352.279</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100	100
Overført resultat		-1.297.976	-1.398.614
Egenkapital	3	<u>-1.297.876</u>	<u>-1.398.514</u>
Banker		100.000	232.990
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	384.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		452.480	255.633
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.008
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1	450
Anden gæld		47.987	237.765
Deposita		1.000.287	626.122
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.600.755</u>	<u>1.750.793</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.600.755</u>	<u>1.750.793</u>
Passiver i alt		<u>302.879</u>	<u>352.279</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100	-1.398.614	-1.398.514
Indskud	0	864.032	864.032
Årets resultat	0	-763.394	-763.394
Egenkapital 31. december 2023	100	-1.297.976	-1.297.876

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100	-1.283.970	-1.283.870
Indskud	0	226.032	226.032
Hævninger	0	-16.270	-16.270
Årets resultat	0	-324.406	-324.406
Egenkapital 31. december 2022	100	-1.398.614	-1.398.514

Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	7.220	0
	<u>7.220</u>	<u>0</u>

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
2 Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	289.000	294.000
	<u>289.000</u>	<u>294.000</u>

3 Egenkapital

består af 100 à nominelt kr. 1. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

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

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
4 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har en kassekredit med en trækingsret på 500.000 kr. Selskabet har således igen i dette regnskabsår kunne betale kreditorerne i den takt de forfaldt.

Ejerkredsen har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, og har igen i år tilført selskabet midler.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de fornødne likviditetsmæssige ressourcer til at fortsætte driften.

Noter

6 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Forudbetalt husleje og indbetalt deposita vedr. de respektive lejemål er indregnet i balancen som gældsforpligtelser.

Selskabet har et stærkt cash flow fra driften, og kan altid honorere lejerens krav på tilbagebetaling af deposita ved fraflytning.

Selskabet har meget få sager i huslejenævnet og boligretten.

Indenfor de sidste 10 år har der været 6 sager, hvoraf de 3 sager har været med den samme lejer. Den pågældende lejer er heldigvis fraflyttet ejendommen, og hun har fundet en anden bolig, hos en konkurrerende udlejer.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J y s k udlejning K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 udlejning og salg af håndværker ydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de fremstillings- og fremskaffelsesomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. De producerende virksomheder indregner direkte og indirekte fremstillingsomkostninger, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, energiforbrug, vedligeholdelse, leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg, med regulering for ændringer i færdigvarelagre og varer under fremstilling. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og nedskrivninger på varelagre for svind, ukurans og værdiforringelser.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

		Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	3-8 år	0-25 %	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-25 %	

Aktiver med en kostpris på under kr. - omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

J y s k udlejning K/S er ikke selvstændig skattesubjekt, hvorfor der ikke er udgiftsført skatter i årsrapporten.

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.