



Jyskudlejning.dk, Invest II K/S

**Åsvej 10
Ås
7700 Thisted**

CVR-nr. 41 06 23 04

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juni 2022

Ruth Dam
dirigent





Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	4
Balance pr. 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10





Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Jyskudlejning.dk, Invest II 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 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 22. april 2022

Direktion

Jyskudlejning,
Komplementaren ApS
direktør

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





Selskabsoplysninger

Selskabet

Jyskudlejning.dk, Invest II K/S
Åsvej 10
Ås
7700 Thisted

CVR-nr.: 41 06 23 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 29. december 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Jyskudlejning, Komplementaren ApS, direktør

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. juni 2022 på selskabets adresse.





Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fastejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har i løbet af regnskabsåret ændret strategi, således at selskabets formål er fokuseret på køb og salg af fastejendom. Som følge af denne ændring af fokus, er selskabets portefølje af ejendomme omklassificeret til varelager.

Selskabet vil fremadrettet have fokus på ejendomsformidling af parcelhuse, som er på egne bøger.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 24.155, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.184.155.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		24.155	0
Resultat af ordinær primær drift		24.155	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.159.000
Resultat før finansielle poster		24.155	2.159.000
Årets resultat		24.155	2.159.000
		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.155	2.159.000
		24.155	2.159.000





Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>4.969.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>4.969.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.969.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>8.074.500</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger	2	<u>8.074.500</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.000</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.074.500</u>	<u>1.000</u>
Aktiver i alt		<u>8.074.500</u>	<u>4.970.000</u>





Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført resultat		2.183.155	2.159.000
Egenkapital	3	2.184.155	2.160.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		5.856.345	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.856.345	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.810.000
Anden gæld		34.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		34.000	2.810.000
Gældsforpligtelser i alt		5.890.345	2.810.000
Passiver i alt		8.074.500	4.970.000
Medarbejderforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		





Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	2.159.000	2.160.000
Årets resultat	0	24.155	24.155
Egenkapital 31. december 2021	1.000	2.183.155	2.184.155

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	0	1.000
Årets resultat	0	2.159.000	2.159.000
Egenkapital 31. december 2020	1.000	2.159.000	2.160.000





Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvordagsværdien 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 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.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	9,50	10,00	10,50
Dagsværdi	0	0	0
Ændring i dagsværdi	0	0	0

2 Varebeholdninger

Færdigvarer og handelsvarer

	2021	2020
	kr.	kr.
	8.074.500	0
	8.074.500	0





Noter

3 Egenkapital

består af 1.000 å nominelt kr. 1. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	5.856.345	0	0
	0	5.856.345	0	0

5 Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2021 kr.	2020 kr.
1	1

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for ultimativ moderselskabsgæld i Ringkjøbing Landbobank, og har afgivet erklæring om ikke at pantsætte ejendomsmassen til anden side. Moderselskabet har en investeringskredit på 15,5 mio.





Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jyskudlejning.dk, Invest II K/S 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

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.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.





Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

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.





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.

