



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 2021
(5. regnskabsår)**

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

Ruth Dam
dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Side

1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

6

Balance pr. 31. december 2021

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter til årsrapporten

10

Anvendt regnskabspraksis

12





Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 30. maj 2022

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 2021

Stiftet: 6. december 2017

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Jyskudlejning, Komplementaren ApS, direktør

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank
Den Røde Plads 2
7500 Holstebro

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. juni 2022 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 530.299, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.282.962.





Ledelsesberetning

Selskabet er i en proces for salgsmodning, og der er i de sidste 3 regnskabsår dels foretaget en strømlining 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 renovering af ejendomsmassen, for at bringe den op i standard.

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

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

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 lejerne 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 søster selskaber - 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. Der er således i 2022 ansat 3 fleksjobbere.

Ledelsen har en klar forventning om, at når ejendomsmassen som ligger bag udlejningen i selskabet, er bragt up til date, 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-72.037	74.304
Distributionsomkostninger		-40.186	0
Administrationsomkostninger		-417.968	-180.274
Resultat af ordinær primær drift		-530.191	-105.970
Resultat før finansielle poster		-530.191	-105.970
Finansielle indtægter		-108	-257
Årets resultat		-530.299	-106.227
		2021 kr.	2020 kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-530.299	-106.227
		-530.299	-106.227





Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Råvarer og hjælpematerialer		302.663	0
Varebeholdninger	1	302.663	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		675	62.792
Andre tilgodehavender		5.795	563.583
Tilgodehavender		6.470	626.375
Likvide beholdninger		56.108	82.010
Omsætningsaktiver i alt		365.241	708.385
Aktiver i alt		365.241	708.385





Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100	100
Overført resultat		-1.283.062	-957.614
Egenkapital	2	-1.282.962	-957.514
Banker		100.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		493.371	26.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.618	167.314
Gæld til tilknyttede virksomheder		546	5.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		648	112.341
Anden gæld		171.928	617.054
Deposita		709.092	737.116
Kortfristede gældsforpligtelser		1.648.203	1.665.899
Gældsforpligtelser i alt		1.648.203	1.665.899
Passiver i alt		365.241	708.385
Medarbejderforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		





Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100	-957.614	-957.514
Kapitaltilførsel	0	204.851	204.851
Årets resultat	0	-530.299	-530.299
Egenkapital 31. december 2021	100	-1.283.062	-1.282.962

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100	-889.787	-889.687
Kapitaltilførsel	0	38.400	38.400
Årets resultat	0	-106.227	-106.227
Egenkapital 31. december 2020	100	-957.614	-957.514





Noter

1 Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer

2021	2020
kr.	kr.
302.663	0
302.663	0

2 Egenkapital

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

har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	100	100	100	100	100
Virksomhedskapital	100	100	100	100	100

3 Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2021	2020
kr.	kr.
2	1

4 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen





Noter

4 Eventualforpligtelser (fortsat)

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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed.





Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J y s k udlejning 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 fratrasket 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.

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

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 nettorealisationseværdien 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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





Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

