



**Udlejningselskabet af 29/6 1992  
ApS**

Thyrasgade 4  
8260 Viby J  
CVR-nr. 16239046

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Flemming Adamsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Udlejningsselskabet af 29/6 1992 ApS

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 16239046

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Birgitte Asmin Schurizek, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Udlejningsselskabet af 29/6 1992 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.06.2022

**Direktion**

**Birgitte Asmin Schurizek**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Udlejningsselskabet af 29/6 1992 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsselskabet af 29/6 1992 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 137 t.kr., hvilket ledelsen anser for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabsnote 2.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(19.358)</b>	<b>69.112</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		199.000	14.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>179.642</b>	<b>83.112</b>
Andre finansielle omkostninger		(3.582)	(1.866)
<b>Resultat før skat</b>		<b>176.060</b>	<b>81.246</b>
Skat af årets resultat	1	(39.000)	(43.740)
<b>Årets resultat</b>		<b>137.060</b>	<b>37.506</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		137.060	37.506
<b>Resultatdisponering</b>		<b>137.060</b>	<b>37.506</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		971.000	772.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>971.000</b>	<b>772.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>971.000</b>	<b>772.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	45.000
Andre tilgodehavender		18.941	0
Tilgodehavende skat		6.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.941</b>	<b>45.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>204.632</b>	<b>204.678</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>229.573</b>	<b>249.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.200.573</b>	<b>1.021.678</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		716.571	579.511
<b>Egenkapital</b>		<b>916.571</b>	<b>779.511</b>
Udskudt skat		209.000	170.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>209.000</b>	<b>170.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.472	7.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		42.530	41.696
Skyldig skat		0	17.062
Anden gæld		0	6.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>75.002</b>	<b>72.167</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.002</b>	<b>72.167</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.200.573</b>	<b>1.021.678</b>

Dagsværdioplysninger

3

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	579.511	779.511
Årets resultat	0	137.060	137.060
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>716.571</b>	<b>916.571</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	14.740
Ændring af udskudt skat	39.000	29.000
	<b>39.000</b>	<b>43.740</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	460.760
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>460.760</b>
Dagsværdireguleringer primo	311.240
Årets dagsværdireguleringer	199.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>510.240</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>971.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2021 mod 7,1% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 101 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 120 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen udgør 1.837 kr. i lighed med sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 49 m2. Der har ikke i regnskabsåret været tomgang.

## 3 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	971.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	199.000

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, omfattende lejeindtægter, indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.