

# Udlejningselskabet 6. november 1957 ApS

Spanagervej 30, 4632 Bjæverskov  
CVR-nr. 19 66 59 09

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.03.22

Frederik Anker Albin Olsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Udlejningsselskabet 6. november 1957 ApS  
Spanagervej 30  
4632 Bjæverskov  
Danmark  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 19 66 59 09  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Frederik Anker Albin Olsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Udlejningsselskabet 6. november 1957 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 4. marts 2022

**Direktionen**

Frederik Anker Albin Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Udlejningsselskabet 6. november 1957 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsselskabet 6. november 1957 ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorers 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 4. marts 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45864

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 89.056 mod DKK 222.569 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.508.443.

## Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>311.276</b>	<b>460.501</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.010	-58.118
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>252.266</b>	<b>402.383</b>
Finansielle indtægter	35.285	32.529
Finansielle omkostninger	-174.163	-157.986
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.388</b>	<b>276.926</b>
Skat af årets resultat	-24.332	-54.357
<b>Årets resultat</b>	<b>89.056</b>	<b>222.569</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	89.056	222.569
<b>I alt</b>	<b>89.056</b>	<b>222.569</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	9.540.149	9.503.509
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.200	17.600
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.551.349</b>	<b>9.521.109</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.551.349</b>	<b>9.521.109</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	37.028	17.736
	Andre tilgodehavender	6.854	100
	Periodeafgrænsningsposter	6.190	6.029
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>50.072</b>	<b>23.865</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	248.186	194.856
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>248.186</b>	<b>194.856</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>39.673</b>	<b>69.005</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>337.931</b>	<b>287.726</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.889.280</b>	<b>9.808.835</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	1.485.771	2.038.137
	Overført resultat	2.722.672	2.081.250
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.508.443</b>	<b>4.419.387</b>
	Hensættelser til udskudt skat	571.168	575.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>571.168</b>	<b>575.700</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.816.641	2.048.587
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.816.641</b>	<b>2.048.587</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	116.383	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22.000
	Deposita	43.500	40.500
	Anden gæld	2.810.145	2.701.661
	Periodeafgrænsningsposter	1.000	1.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.993.028</b>	<b>2.765.161</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.809.669</b>	<b>4.813.748</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.889.280</b>	<b>9.808.835</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	300.000	2.038.137	1.858.681
Forslag til resultatdisponering	0	0	222.569
Saldo pr. 31.12.20	300.000	2.038.137	2.081.250
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	300.000	2.038.137	2.081.250
Afskrivninger i året	0	-11.905	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-540.461	552.366
Forslag til resultatdisponering	0	0	89.056
Saldo pr. 31.12.21	300.000	1.485.771	2.722.672

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	7.794.364	32.000
Tilgang i året	89.250	0
Kostpris pr. 31.12.21	7.883.614	32.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	2.038.137	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	2.038.137	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-328.992	-14.400
Afskrivninger i året	-52.610	-6.400
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-381.602	-20.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	9.540.149	11.200
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	0	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	116.383	1.375.379	1.933.024	2.048.587
I alt	116.383	1.375.379	1.933.024	2.048.587

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	9.540.149	9.540.149
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-15.263	-15.263

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.953 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.135.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på t.DKK 500 som for nuværende ikke knytter sig til nogen gæld.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50 år	0-100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med til-læg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskriv-ninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsvær-dien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en ka-pitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-skabsmæssige værdi.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.