

# Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS

Rugårdsvej 486, 5210 Odense NV

CVR-nr. 30 17 37 40

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2022

Dirigent:

.....  
Lasse Kragh Pedersen

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning  | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning  | 4  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 6  |
| Resultatopgørelse  | 6  |
| Balance  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse   | 9  |
| Noter  | 10 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. juli 2022  
Direktion:

.....  
Lasse Kragh Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. juli 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Navn                 | Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS |
| Adresse, postnr., by | Rugårdsvej 486, 5210 Odense NV       |
| CVR-nr.              | 30 17 37 40                          |
| Stiftet              | 21. december 2006                    |
| Hjemstedskommune     | Odense                               |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december             |
| Direktion            | Lasse Kragh Pedersen, direktør       |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 106.542 kr. mod et overskud på 131.002 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.535.662 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2021    | 2020    |
|------|---|---------|---------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | 254.743 | 283.358 |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -99.498 | -97.848 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | 155.245 | 185.510 |
| 3    | Finansielle indtægter                             | 3.049   | 5.313   |
|      | Finansielle omkostninger                          | -21.702 | -22.871 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | 136.592 | 167.952 |
| 4    | Skat af årets resultat                            | -30.050 | -36.950 |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | 106.542 | 131.002 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |         |         |
|      | Overført resultat                                 | 106.542 | 131.002 |
|      |   | 106.542 | 131.002 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2021             | 2020             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |                  |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                  |                  |
|      | Grunde og bygninger                          | 3.794.401        | 3.811.399        |
|      |  | <u>3.794.401</u> | <u>3.811.399</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>3.794.401</u> | <u>3.811.399</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                  |                  |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.096            | 102.187          |
|      | Andre tilgodehavender                        | 0                | 14.000           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 17.142           | 16.793           |
|      |  | <u>19.238</u>    | <u>132.980</u>   |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>210.874</u>   | <u>151.175</u>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>230.112</u>   | <u>284.155</u>   |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>4.024.513</u> | <u>4.095.554</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2021                    | 2020                    |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                         |                         |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                         |                         |
|      | Anpartskapital                                     | 125.000                 | 125.000                 |
|      | Overført resultat                                  | 2.410.662               | 2.304.120               |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 0                       | 0                       |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>2.535.662</u>        | <u>2.429.120</u>        |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                         |                         |
|      | Udskudt skat                                       | 156.677                 | 130.614                 |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>156.677</u>          | <u>130.614</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                         |                         |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |                         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.102.381               | 1.259.800               |
|      |  | <u>1.102.381</u>        | <u>1.259.800</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |                         |
| 6    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 157.420                 | 157.700                 |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                       | 21.261                  |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 3.987                   | 28.673                  |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              | 12                      | 0                       |
|      | Anden gæld   | 68.374                  | 68.386                  |
|      |  | <u>229.793</u>          | <u>276.020</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>1.332.174</u>        | <u>1.535.820</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u><u>4.024.513</u></u> | <u><u>4.095.554</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                      | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt            |
|--|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 125.000        | 2.173.118         | 31.939                              | 2.330.057        |
| Overført via resultatdisponering         | 0              | 131.002           | 0                                   | 131.002          |
| Udloddet udbytte                         | 0              | 0                 | -31.939                             | -31.939          |
| <b>Egenkapital 1. januar 2021</b>        | <b>125.000</b> | <b>2.304.120</b>  | <b>0</b>                            | <b>2.429.120</b> |
| Overført via resultatdisponering         | 0              | 106.542           | 0                                   | 106.542          |
| <b>Egenkapital<br/>31. december 2021</b> | <b>125.000</b> | <b>2.410.662</b>  | <b>0</b>                            | <b>2.535.662</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2021 2020

#### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 3.049 | 5.313 |
|  | 3.049 | 5.313 |

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
 Årets regulering af udskudt skat

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 3.987  | 28.673 |
|  | 26.063 | 8.277  |
|  | 30.050 | 36.950 |

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2021

Tilgang i årets løb

Kostpris 31. december 2021

Af- og nedskrivninger 1. januar 2021

Årets afskrivninger

Af- og nedskrivninger 31. december 2021

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

Afskrives over

| Grunde og bygninger |
|---------------------|
| 5.037.763           |
| 82.500              |
| 5.120.263           |
| 1.226.364           |
| 99.498              |
| 1.325.862           |
| 3.794.401           |
| 50 år               |

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 585.643 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvige danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.260 tkr., er der givet pant i ejendommene Elmevej 1A og Rugårdsvej 486, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.794 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.300 tkr., der er givet pant i ejendommene Elmevej 1A og Rugårdsvej 486. Heraf er ejerpantebrev på i alt 1.300 tkr. deponeret til sikkerhed for Korup Kioskens bankgæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lasse Kragh Pedersen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS  
Serienummer: d075a57a-119a-4c2c-9daf-0c97287359c4  
IP: 212.97.xxx.xxx  
2022-07-04 07:43:40 UTC



## Lasse Kragh Pedersen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS  
Serienummer: d075a57a-119a-4c2c-9daf-0c97287359c4  
IP: 212.97.xxx.xxx  
2022-07-04 07:43:40 UTC



## Søren Smedegaard Hvid

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2022-07-04 08:07:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: OXENL-YOABX-8EQDL-KVBUK-UIJWM-YYYQS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>