

# Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS

Rugårdsvej 486, 5210 Odense NV

CVR-nr. 30 17 37 40

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

Dirigent:

.....  
Lasse Kragh Pedersen

## Indhold

Ledespåtegning	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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2024

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 2023 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 20. juni 2024  
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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 66.971 kr. mod et overskud på 88.722 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.691.355 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.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	196.290	231.911
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-99.498	-99.498
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	96.792	132.413
3	Finansielle indtægter	4.149	84
	Finansielle omkostninger	-15.081	-18.187
	<b>Resultat før skat</b>	85.860	114.310
4	Skat af årets resultat	-18.889	-25.588
	<b>Årets resultat</b>	66.971	88.722
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	66.971	88.722
		66.971	88.722

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.595.405	3.694.903
		<u>3.595.405</u>	<u>3.694.903</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.595.405</u>	<u>3.694.903</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	198.221	98.180
	Periodeafgrænsningsposter	13.621	18.536
		<u>211.842</u>	<u>116.716</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>102.866</u>	<u>169.808</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>314.708</u>	<u>286.524</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.910.113</u></u>	<u><u>3.981.427</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.566.355	2.499.384
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.691.355</u>	<u>2.624.384</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	172.499	164.589
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>172.499</u>	<u>164.589</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	788.381	945.081
		<u>788.381</u>	<u>945.081</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	156.861	157.335
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.663	3.987
	Skyldig sambeskatningsbidrag	10.979	17.676
	Anden gæld	68.375	68.375
		<u>257.878</u>	<u>247.373</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.046.259</u>	<u>1.192.454</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>3.910.113</u></u>	<u><u>3.981.427</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.410.662	2.535.662
Overført via resultatdisponering	0	88.722	88.722
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.499.384</b>	<b>2.624.384</b>
Overført via resultatdisponering	0	66.971	66.971
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.566.355</b>	<b>2.691.355</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 revurderes 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.041	84
Andre finansielle indtægter	108	0
	<u>4.149</u>	<u>84</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.979	17.676
Årets regulering af udskudt skat	7.910	7.912
	<u>18.889</u>	<u>25.588</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2023	5.120.263
Kostpris 31. december 2023	5.120.263
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.425.360
Årets afskrivninger	99.498
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	1.524.858
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>3.595.405</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	945.242	156.861	788.381	402.551
	<u>945.242</u>	<u>156.861</u>	<u>788.381</u>	<u>402.551</u>

#### 7 Eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

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

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 945 t.kr., er der givet pant i ejendommene Elmevej 1A og Rugårdsvej 486, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.595 t.kr.

# 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: 80.208.xxx.xxx  
2024-06-24 11:10:20 UTC



## Lasse Kragh Pedersen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Rugårdsvej 486 ApS  
Serienummer: d075a57a-119a-4c2c-9daf-0c97287359c4  
IP: 80.208.xxx.xxx  
2024-06-24 11:10:20 UTC



## Søren Smedegaard Hvid

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1  
IP: 37.96.xxx.xxx  
2024-06-24 11:22:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZZ62G-GEIFV-XWSLV-EDYWF-NBGKY-FEUEA

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 tidsstempelt 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/validator**