

# Rugårdsvej Odense A/S

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 38301314

## Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2022

---

Henrik Johnsen Rasmussen  
Dirigent

## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Rugårdsvej Odense A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	38301314
Stiftelsesdato	23. december 2016
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Jon Steingrim Johnsen Annegrete Birck Jakobsen Michael Nellemann Pedersen
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Administrationsselskab</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Rugårdsvej Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2022

### **Direktion**

Nikolaj Stampe

### **Bestyrelse**

Jon Steingrim Johnsen  
Formand

Annegrete Birck Jakobsen  
Medlem

Michael Nellemann Pedersen  
Medlem

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Rugårdsvej Odense A/S**

#### **Konklusion**

Det er vores 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 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rugårdsvej Odense A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 21. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i anlægsinvestering i fast ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 35.704.691, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 306.856.042, og en egenkapital på kr. 81.148.423.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Rugårdsvej Odense A/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.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

I posten indgår nettoglejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### **Andre eksterne omkostninger**

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom samt omkostninger til administration af selskabet.

#### **Skat af årets resultat**

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjøret på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.



## **Rugårdsvej Odense A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

###### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter mv. og måles i balancen til nominel værdi.

###### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

###### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

###### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Rugårdsvej Odense A/S****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		14.280.919	14.107.763
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-3.763.489</u>	<u>-3.826.074</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b><u>10.517.430</u></b>	<b><u>10.281.689</u></b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>25.187.549</u>	<u>7.224.500</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>35.704.979</u></b>	<b><u>17.506.189</u></b>
Finansielle omkostninger		<u>-288</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>35.704.691</u></b>	<b><u>17.506.189</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>35.704.691</u>	<u>17.506.189</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>35.704.691</u></b>	<b><u>17.506.189</u></b>

**Rugårdsvej Odense A/S****Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	296.876.703	271.532.754
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>296.876.703</b>	<b>271.532.754</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>296.876.703</b>	<b>271.532.754</b>
Andre tilgodehavender		9.751.648	11.087.790
Tilgodehavender hos lejere		108.252	179.676
Periodeafgrænsningsposter		41.093	41.094
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.900.993</b>	<b>11.308.560</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>78.346</b>	<b>75.241</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.979.339</b>	<b>11.383.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>306.856.042</b>	<b>282.916.555</b>

**Rugårdsvej Odense A/S****Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		80.648.423	44.943.732
<b>Egenkapital</b>		<b>81.148.423</b>	<b>45.443.732</b>
Hensættelser til udskudt skat		5.047.840	5.047.840
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.047.840</b>	<b>5.047.840</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.811.577	5.001.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.347	12.793
Gæld til ejere		215.213.645	226.269.684
Anden gæld		606.210	1.141.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>220.659.779</b>	<b>232.424.983</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>220.659.779</b>	<b>232.424.983</b>
<b>Passiver</b>		<b>306.856.042</b>	<b>282.916.555</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## Rugårdsvej Odense A/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	44.943.732	45.443.732
Årets resultat	0	35.704.691	35.704.691
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>80.648.423</b>	<b>81.148.423</b>

## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ikke ansatte i selskabet.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	264.308.254	263.796.984
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	156.400	511.270
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>264.464.654</b>	<b>264.308.254</b>
Opskrivninger primo	7.224.500	0
Årets opskrivninger	25.187.549	7.224.500
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>32.412.049</b>	<b>7.224.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>296.876.703</b>	<b>271.532.754</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 5. Ejerskab

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af anpartskapitalen.

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 15 11

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 35 14

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 43 16