

Rugårdsvej Odense A/S

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

CVR-nr. 38301314

Årsrapport for 2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2024

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

Virksomheden	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 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Nicolai Ørnstrup Pilehave Annegrete Birck Jakobsen Anders Ejsing
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationsselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Danske Bank

Rugårdsvej Odense A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2024

Direktion

Nikolaj Stampe

Bestyrelse

Nicolai Ørnstrup Pilehave
Formand

Annegrete Birck Jakobsen
Medlem

Anders Ejsing
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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rugårdsvej Odense A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 7.548.714, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 281.865.104, og en egenkapital på kr. 76.512.519.

Selskabet har i regnskabsåret forestået drift af selskabets ejendom og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter indeholder renteindtægter og finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort 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

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 omkostninger 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 opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-baseret værdiansættelsesmodel. 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.

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		14.300.161	14.706.497
Andre eksterne omkostninger	1	-5.352.851	-4.007.255
Bruttoresultat		8.947.310	10.699.242
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.398.545	-22.886.270
Driftsresultat		7.548.765	-12.187.028
Andre finansielle indtægter		90	2.941
Andre finansielle omkostninger		-141	-531
Årets resultat		7.548.714	-12.184.618
Forslag til resultatdisponering			
Overført over-/underskud		7.548.714	-12.184.618
Resultatdisponering		7.548.714	-12.184.618

Rugårdsvej Odense A/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	272.591.888	273.990.433
Materielle anlægsaktiver		272.591.888	273.990.433
Anlægsaktiver		272.591.888	273.990.433
Andre tilgodehavender		8.930.617	10.462.055
Tilgodehavender hos lejere		152.534	167.521
Periodeafgrænsningsposter		0	41.093
Tilgodehavender		9.083.151	10.670.669
Likvide beholdninger		190.065	210.948
Omsætningsaktiver		9.273.216	10.881.617
Aktiver		281.865.104	284.872.050

Rugårdsvej Odense A/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud		76.012.519	68.463.805
Egenkapital		76.512.519	68.963.805
Hensættelser til udskudt skat		5.047.840	5.047.840
Hensatte forpligtelser		5.047.840	5.047.840
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.927.807	4.966.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.036	22.157
Gæld til ejere		195.014.840	205.466.031
Anden gæld, herunder skyldig skatter og skyldige bidrag til social sikring		323.062	405.584
Kortfristede gældsforpligtelser		200.304.745	210.860.405
Gældsforpligtelser		200.304.745	210.860.405
Passiver		281.865.104	284.872.050
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

Rugårdsvej Odense A/S

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	68.463.805	68.963.805
Årets resultat	0	7.548.714	7.548.714
Egenkapital 31. december 2023	500.000	76.012.519	76.512.519

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ikke ansatte i selskabet.
Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

	2023	2022
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	264.464.654	264.464.654
Kostpris ultimo	264.464.654	264.464.654
Opskrivninger primo	9.525.779	32.412.049
Årets opskrivninger	-1.398.545	-22.886.270
Opskrivninger ultimo	8.127.234	9.525.779
Regnskabsmæssig værdi ultimo	272.591.888	273.990.433

Ejendommen er fordelt på 139 boliglejemål.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitligt afkastkrav udgør 4,20% ultimo 2023 mod 4,20% ultimo 2022.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der udgør 4,9% på boliglejemål.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 22.101 kr. pr. kvm. mod 22.214 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

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 aktier, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af aktiekapitalen.

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