



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RUGSTED UDLEJNING APS**  
**SØREN JESSENSVEJ 8, 6094 HEJLS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2024

---

Thomas Rugsted Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rugsted Udlejning ApS Søren Jessensvej 8 6094 Hejls
	CVR-nr.: 39 92 45 28 Stiftet: 1. oktober 2018 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Rugsted Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rugsted Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 1. maj 2024

Direktion:

---

Thomas Rugsted Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Rugsted Udlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugsted Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 1. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36188

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 61 tkr., som følge af dette har selskabet formindsket deres negative egenkapital.

Det er ledelsens vurdering, at de ved hjælp af fremtidig indtjening vil kunne reetablere egenkapitalen. For at støtte selskabet har ledelsen bekræftet, at man vil støtte op om selskabets drift, såfremt det er nødvendigt.

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider og restværdi for selskabets udlejningsejendomme, herunder tilgange hertil, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for udlejningsejendomme er 30 år mod tidligere 25 år og den revurderede restværdi for udlejningsejendomme er 75 % mod tidligere 50 %.

Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2023 medført reducerede afskrivninger på 38 tkr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 30 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>228.851</b>	<b>259</b>
Af- og nedskrivninger.....		-27.284	-65
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>201.567</b>	<b>194</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-116.672	-82
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>84.895</b>	<b>112</b>
Skat af årets resultat.....		-23.461	-38
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>61.434</b>	<b>74</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		61.434	74
<b>I ALT</b> .....		<b>61.434</b>	<b>74</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.110.300	3.138
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.110.300	3.138
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.110.300</b>	<b>3.138</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	2
Periodeafgrænsningsposter.....		4.494	4
Tilgodehavender.....		4.494	6
Likvide beholdninger.....		283.746	204
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>288.240</b>	<b>210</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.398.540</b>	<b>3.348</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-70.194	-132
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-20.194</b>	<b>-82</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		989	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>989</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.157.472	2.195
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.157.472	2.195
Gæld til realkreditinstitutter.....		55.249	71
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Selskabsskat.....		20.416	0
Anden gæld.....		1.067.408	1.047
Deposita.....		107.200	107
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.260.273	1.235
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.417.745</b>	<b>3.430</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.398.540</b>	<b>3.348</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	-131.628	-81.628
Forslag til resultatdisponering.....		61.434	61.434
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-70.194</b>	<b>-20.194</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	116.672	82		
	<b>116.672</b>	<b>82</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		3.274.108		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.274.108</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		136.524		
Årets afskrivninger .....		27.284		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>163.808</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.110.300</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.212.721	55.249	1.969.903	2.265.803
	<b>2.212.721</b>	<b>55.249</b>	<b>1.969.903</b>	<b>2.265.803</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.213 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.110 tkr.				
 <b>Forudsætninger for fortsat drift</b>			 <b>5</b>	
Selskabets ledelse har vurderet, at selskabet har den nødvendige finansiering via likvider og lejeindtægter i 2024 til at dække selskabets omkostninger det kommende år.				
Derudover har selskabets ejer oplyst at man støtter selskabets drift, såfremt det er nødvendigt.				
	2023	2022		
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Der er ansat en direktør som ikke modtager vederlag.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rugsted Udlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider og restværdi for selskabets udlejningsejendomme, herunder tilgange hertil, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for udlejningsejendomme er 30 år mod tidligere 25 år og den revurderede restværdi for udlejningsejendomme er 75 % mod tidligere 50 %.

Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2023 medført reducerede afskrivninger på 38 tkr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 30 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	75 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.