



Rugårdsvej 183 ApS

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 40442197

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2024

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rugårdsvej 183 ApS
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 40442197
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Ole Bjørn Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Rugårdsvej 183 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2024

Direktion

Ole Bjørn Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Rugårdsvej 183 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugårdsvej 183 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 27.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og anden formuevirksomhed.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		60.267	(78.633)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Af- og nedskrivninger		0	(32.448)
Driftsresultat		260.267	(111.081)
Andre finansielle omkostninger	2	(13.133)	(37.156)
Resultat før skat		247.134	(148.237)
Skat af årets resultat		(65.222)	32.612
Årets resultat		181.912	(115.625)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		181.912	(115.625)
Resultatdisponering		181.912	(115.625)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		1.407.736	1.207.736
Materielle aktiver	3	1.407.736	1.207.736
Anlægsaktiver		1.407.736	1.207.736
Udskudt skat		0	32.612
Andre tilgodehavender		159.660	105.844
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.593
Tilgodehavender		159.660	140.049
Omsætningsaktiver		159.660	140.049
Aktiver		1.567.396	1.347.785

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.001	40.001
Overført overskud eller underskud		61.090	(120.822)
Egenkapital		101.091	(80.821)
Udskudt skat		32.610	0
Hensatte forpligtelser		32.610	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		323.845	316.297
Anden gæld		1.109.850	1.112.309
Kortfristede gældsforpligtelser		1.433.695	1.428.606
Gældsforpligtelser		1.433.695	1.428.606
Passiver		1.567.396	1.347.785

Going concern

1

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.001	(120.822)	(80.821)
Årets resultat	0	181.912	181.912
Egenkapital ultimo	40.001	61.090	101.091

Noter

1 Going concern

Ledelsen vurderer, at selskabet har den fornødne likviditet til at forsætte driften de kommende 12 måneder som følge af, at selskabets moderselskab har bekræftet, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed for de kommende 12 måneder. På baggrund af dette vurderer ledelsen, at regnskabet kan aflægges med forsat drift for øje.

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	37.156
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	13.089	0
Øvrige finansielle omkostninger	44	0
	13.133	37.156

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.207.736
Kostpris ultimo	1.207.736
Årets opskrivninger	200.000
Opskrivninger ultimo	200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.407.736

Ejendommen er en bolig beliggende i Odense.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.408 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 5,5%. En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 62 t.kr

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets beholdning af ejendomme har hidtil været indregnet som "grunde og bygninger" målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger.

Selskabet har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis, således ejendomme fremadrettet indregnes som "investeringsejendomme" målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen, idet dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Selskabets ejendom havde ved ændringen en kostpris på 1.208 t.kr., og havde efter den hidtidige måling til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger en forventet levetid på 50.

Ved overførsel af ejendommen til "investeringsejendomme" målt til dagsværdi udgjorde markedsværdien af ejendommen 1.208 t.kr.

Efterfølgende er ejendommen blevet reguleret til dagsværdi for 200 t.kr., hvorefter den er blevet revurderet til en dagsværdi på 1.408 t.kr. pr. 31.12.2023. Som følge heraf er der foretaget en positiv dagsværdiregulering på 200 t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte ændringer, har der ikke været ændringer til anvendt regnskabspraksis i øvrigt.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.