

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Rugmarken 33 ApS

Rugmarken 33A  
3520 Farum

CVR-nr. 34 60 06 27

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

16/5/2017



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12 - 13



**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Rugmarken 33 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. marts 2017

**Direktion**

  
Jacob Pociot

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Rugmarken 33 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rugmarken 33 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

revisionshandling, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Helsingør, den 30. marts 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 33.977 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.118.670 kr. pr. 31. december 2016.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Virksomhedens forventede udvikling**

Selskabets direktion forventer overskud i 2017 på samme niveau som i 2016.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rugmarken 33 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Pociot Holding ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>188.583</b>	<b>277.158</b>
Af- og nedskrivninger		-99.678	-92.657
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>88.905</b>	<b>184.501</b>
Finansielle omkostninger			
<b>Ordinært resultat før skat</b>	1	<b>-45.082</b>	<b>-49.790</b>
		<b>43.823</b>	<b>134.711</b>
Skat af årets resultat			
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	2	<b>-9.846</b>	<b>-9.043</b>
		<b>33.977</b>	<b>125.668</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		33.977	125.668
		<b>33.977</b>	<b>125.668</b>

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		3.635.052	3.732.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.078	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b><u>3.703.130</u></b>	<b><u>3.732.984</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b><u>3.703.130</u></b>	<b><u>3.732.984</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		626.272	536.272
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>626.272</u></b>	<b><u>536.272</u></b>
Likvide beholdninger		73.668	91.614
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b><u>699.940</u></b>	<b><u>627.886</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b><u>4.403.070</u></b>	<b><u>4.360.870</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.038.670	1.004.693
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>1.118.670</u></b>	<b><u>1.084.693</u></b>
Udskudt skat		323.000	324.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>323.000</u></b>	<b><u>324.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.660.000	2.660.000
Deposita		88.500	88.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b><u>2.748.500</u></b>	<b><u>2.748.500</u></b>
Forudbetalinger fra kunder		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.133	46.075
Skyldig selskabsskat		10.846	13.043
Anden gæld		184.921	134.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>212.900</u></b>	<b><u>203.677</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b><u>2.961.400</u></b>	<b><u>2.952.177</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>4.403.070</u></b>	<b><u>4.360.870</u></b>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	80.000	80.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	1.004.693	879.025
Tilgang	33.977	125.668
Afgang	0	0
<b>Ultimo i alt</b>	<u>1.038.670</u>	<u>1.004.693</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>1.118.670</u></u>	<u><u>1.084.693</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	45.082	49.790
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>45.082</b>	<b>49.790</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.846	13.043
Ændring i udskudt skat	-1.000	-4.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>9.846</b>	<b>9.043</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	4.060.216	3.941.000
Tilgang	0	119.216
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>4.060.216</b>	<b>4.060.216</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-327.232	-234.575
Afskrivninger	-97.932	-92.657
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-425.164</b>	<b>-327.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>3.635.052</b>	<b>3.732.984</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>		
Tilgang	69.824	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>69.824</b>	<b>0</b>
Afskrivninger	-1.746	0
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-1.746</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>68.078</b>	<b>0</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	-2.660.000	-2.660.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem et og 5 år	1.038.049	776.035
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>1.621.951</b>	<b>1.883.965</b>
<b>5. Nærtstående parter</b>		
Nærtstående parter		
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:		
Bestemmende indflydelse:		
Jacob Pociot		
Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:		
Pociot Holding ApS		
Farum Pava Center ApS		
Transaktioner med nærtstående parter:		
Udlån af likviditet på markedsvilkår.		

**ÅRSREGNSKAB****NOTER****6. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt pantebrev på 2.600.000 kr. i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.635.052 kr.