

Registreret revisor Marianne Mortensen

Buddingevej 225, st. th
2860 Søborg

Tlf. nr.: 9189 9392

E-mail: mm@unigrevisiion.dk

Rugmarken 12 ApS

Rugmarken 12, 3520 Farum

CVR. nr. 35 63 99 34

(7. regnskabsår)

Årsrapport 2020

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 28. juni 2021

Dirigent Børge Toft Jakobsen

ÅRSRAPPORT 2020

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance aktiver	9
Balance passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Rugmarken 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandle

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Farum, den 28. juni 2021

Direktionen

Børge Toft Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rugmarken 12 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Rugmarken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille regnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. juni 2021

Registreret revisor Marianne Mortensen

CVR nr. 15 66 49 08

Buddingevej 225, st. th.

2860 Søborg

Marianne Mortensen

Registreret revisor - mne2526

Selskabsoplysninger

RUGMARKEN 12 ApS
Rugmarken 12
3520 Farum

CVR-nr.: 35 63 99 34
Etableret: 15. januar 2014
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Børge Toft Jakobsen

Revisor

Registreret revisor Marianne Mortensen
Buddingevej 225, st. th.
2860 Søborg

Beretning

Selskabets hovedaktivitet

Rugmarken 12 ApS' formål er at eje, leje, udleje og administrere fast ejendom samt udvikle sportskoncepter og dermed beslægtet virksomhed

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Ledelsen har arbejdet hårdt for at få udlejningsprocenten op og ligge for 2020 på niveau med 2018 som er en klar forbedring end 2019 udviste.

Årets resultat er forbedret med kr. 62.596 som skyldes gældseftergivelse fra tidligere kapitalejer. Posten afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift. Der henvises til note 2.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Den fortsatte drift er afhængig af, om der opnås tilfredsstillende fremtidige driftsresultater samt tilstrækkelig finansiering. Med et tilbageblik på selskabets driftsunderskud gennem årene er ledelsen dog usikker på om selskabets kapital kan reetableres inden for en overskuelig fremtid.

Der henvises til note 5.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ud fra en afkastberegning, baseret på 2020 samt afkastkrav jf. Colliers markedsupdate plus 4Q 2020, beregnet en skønnet dagsværdi på ejendommen på ca. kr. 2.157.275, hvorfor ledelsen mener der er en usikkerhed på ca. kr. 343.500 i ejendommens indregnet værdi.

Hvorvidt der foreligger væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendommen, beror naturligvis på et skøn, og da der i ejendommen p.t. er tomme lejemål ligesom der mangler en del væsentlig vedligeholdelse mener ledelsen, at ejendommens værdi p.t. er for høj i årsregnskabet. Ledelsen mener dog ikke der er et reelt nedskrivningsbehov da ejendommens værdi ved en fuld udlejning udviser en værdi på ca. kr. 3.000.000, jf. samme principper som ovenfor nævnte afkastberegning og derfor også kan have en højre værdi ved et eventuelt salg. Der henvises til note 6.

Det regnskabsmæssige resultat

Det regnskabsmæssige resultat for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et overskud på kr. 48.735 efter skat.

Ledelsen anser det opnåede resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til ovenstående.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rugmarken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. med tilvalg af bestemmelserne for egnekapitalopgørelse samt anlægsnote jf. regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende og uændret i forhold til sidst år.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Selskabet har sammendraget posterne nettoomsætningen samt eksterne omkostninger jf. Årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger ifm. drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger som administrationsomkostninger såsom kontoromkostninger og revisorhonorar m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentetillæg/fradrag vedr. årets beregnet selskabsskat samt renter af mellemregningskonti.

Anvendt regnskabspraksis**Særlige poster**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	40%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende. Ændring i udskudt skat indregnes i resultat-opgørelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsevne, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
	128.650	34.270
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-67.278	-67.278
	61.372	-33.008
2 Andre finansielle indtægter	62.596	0
Andre finansielle udgifter	-75.233	-30.647
ÅRETS RESULTAT	48.735	-63.655
 RESULTATDISPONERING:		
Overført til næste år	48.735	-63.655
DISPONERET I ALT	48.735	-63.655

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

9.

Balance pr. 31.12.2020

<u>Note</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3	Grunde og bygninger	2.500.781	2.568.059
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.500.781	2.568.059
	 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 2.500.781	 2.568.059
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavender for varer og tjenesteydelser	84.500	68.150
	Andre tilgodehavender	10.000	0
	TILGODEHAVENDER I ALT	94.500	68.150
	 LIKVIDE BEHOLDNINGER	 62.580	 17.400
	 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 157.080	 85.550
	 AKTIVER I ALT	 2.657.861	 2.653.609

Balance pr. 31.12.2020

<u>Passiver</u>	2020	2019
Note	kr.	kr.
<u>EGENKAPITAL</u>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-349.925	-398.660
EGENKAPITAL I ALT	-269.925	-318.660
<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	785.748	840.864
LANGFRISTET GÆLD I ALT	785.748	840.864
<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.551	50.000
Forudbetalinger fra kunder	8.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.112	14.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	0	2.066.701
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.048.675	0
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.142.038	2.131.405
GÆLD I ALT	2.927.786	2.972.269
PASSIVER I ALT	2.657.861	2.653.609

5 Going concern og finansielle risici

6 Usikkerhed ved indregning og måling

7 Eventualaktiver

8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner

Egenkapitalopgørelse for 2019

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Ultimo</u>
Egenkapital, primo	80.000	-335.005	0	-255.005
Udloddet udbytte		0	0	0
Årets resultat		-63.655	0	-63.655
Egenkapital, ultimo	80.000	-398.660	0	-318.660

Egenkapitalopgørelse for 2020

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Ultimo</u>
Egenkapital, primo	80.000	-398.660	0	-318.660
Udloddet udbytte		0	0	0
Årets resultat		48.735	0	48.735
Egenkapital, ultimo	80.000	-349.925	0	-269.925

Noter

<u>Note</u>		<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
1	<u>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</u>		
	Grunde og bygninger	<u>67.278</u>	<u>67.278</u>
2	<u>Særlige poster</u>		
	Særlige poster for året omfatter en gældsefterangivelse på kr. 62.596. Gældsefterangivelsen er indregnet under Andre finansielle indtægter i resultatopgørelsen.		
	Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af dette forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
3	<u>Grunde og bygninger</u>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2020	2.904.449	2.904.449
	Tilgang i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2020	<u>2.904.449</u>	<u>2.904.449</u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2020	336.390	269.112
	Årets af- og nedskrivninger	67.278	67.278
	Af- og nedskrivninger på afhændet aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	<u>403.668</u>	<u>336.390</u>
	Bogført værdi pr. 31. december 2020	<u>2.500.781</u>	<u>2.568.059</u>
	Offentlig kontant ejendomsvurdering 2020 udgør kr. 2.000.000.		
4	<u>Lang-/kortfristet gæld</u>		
	<u>Gæld til realkreditinstitutter</u>		
	Forfald indenfor 1 år	54.551	50.000
	Forfald mellem 2 år og 5 år	235.022	205.221
	Forfald efter 5 år	550.726	635.643
		<u>840.299</u>	<u>890.864</u>

NoterNote**5 Oplysning om usikkerhed om going concern**

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet på balancedagen har tabt mere end 50% af den indskudte kapital og derfor er omfattet af Selskabslovens § 119.

Den fortsatte drift er afhængig af, om der opnås tilfredsstillende fremtidige driftsresultater samt tilstrækkelig finansiering.

Der henvises til ledelsesberetningen

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har beregnet en skønnet dagsværdi på ejendommen på ca. kr. 2.157.275

hvorfor ledelsen mener der er en usikkerhed på ca. kr. 343.500 i ejendommens indregnede værdi. Det latente nedskrivningsbehov er baseret på udlejningen i 2020, men værdien kan være højere ved fuld udlejning/salg.

Der henvises til ledelsesberetningen

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 76.782.

8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 863.840 er der givet pant med 1.195.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.568.059.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Børge Toft Jakobsen

Som direktion og dirigent
PID: 9208-2002-2-327088934506
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2021 kl.: 17:20:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Marianne Mortensen

Som revisor
PID: 9208-2002-2-221463801879
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2021 kl.: 17:44:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8ab26751pUJ242605362

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.