

Registreret revisor Marianne Mortensen

Buddingevej 225, st. th  
2860 Søborg

Tlf. nr.: 9189 9392

E-mail: mm@unigrevison.dk

## Rugmarken 12 ApS

Rugmarken 12, 3520 Farum

CVR. nr. 35 63 99 34

(9. regnskabsår)

### Årsrapport 2022

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 17. juni 2023

---

Dirigent Børge Toft Jakobsen

# ÅRSRAPPORT 2022

## 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 2022 - 31. december 2022 for Rugmarken 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 17. juni 2023

**Direktionen**

---

Børge Toft Jakobsen

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab****Til ledelsen i Rugmarken 12 ApS**

Jeg har opstillet årsregnskabet for Rugmarken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 17. juni 2023

**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.

### **Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 9.713 efter skat, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 99.123.

Ledelsen anser ikke det opnåede resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen arbejder stadig hårdt for at få udlejningsprocenten op og 2022 blev også bedre end 2021, men der er stadig et stykke vej endnu. Ledelsen er fortrøstningsfuld.

Som styrkelse af selskabets kapitalforhold er der fra BT Installation foretaget en gældsreturnering af kr. 23.181 som vedrører faktura for arbejder og materialer udført på ejendommen i 2016.

Gældsreturneringen er indregnet direkte på Rugmarken ApS egenkapital.

Der henvises til note 5.

### **Oplysning om usikkerhed om going concern**

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje og den fortsatte drift er afhængig af, om der opnås tilfredsstillende fremtidige driftsresultater samt tilstrækkelig finansiering.

Ledelsen er opmærksom på udfordringen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ultimo 2022 fik ledelsen udarbejdet en vurdering af salgsværdien for ejendommen af EDC Erhverv. Salgsværdien blev opgjort til kr. 3.250.000.

Ledelsen vurderer derfor, at der ikke længere er usikkerhed ved indregning og måling af ejendommen under aktiverne.

### **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 2022.

Direktør Børge Toft Jacobsen der ligeledes er kapitalejer har den 1. marts 2023 indfriet realkreditgælden til DLR.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Rugmarken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. med tilvalg af regler fra 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 engangskaraktér, 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.

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Der afskrives ikke på anskaffelsesværdien af grunden kr. 1.222.500.

	Brugstid
Grunde og bygninger	25 år

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Gældsforpligtelser

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

#### 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 nettorealiseringsværdi, 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.

#### Andre værdireguleringer af egenkapitalen

Andre værdireguleringer af egenkapital i indeværende regnskabsår kr. 382.036 vedrøre gældseftergivelse af mellemregning med BT Installation for arbejder og materialer udført på på ejendommen i 2014.

**Resultatopgørelse 2022**

<u>Note</u>	<b>2022</b> <b>kr.</b>	<b>2021</b> <b>kr.</b>
	168.322	162.397
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-69.735	-67.974
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	98.587	94.423
Andre finansielle udgifter	-79.524	-85.283
RESULTAT FØR SKAT	<b>19.063</b>	<b>9.140</b>
2 Skat af årets resultat	-9.350	-55.022
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>9.713</b>	<b>-45.882</b>
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført til næste år	9.713	-45.882
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>9.713</b>	<b>-45.882</b>

**ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

9.

**Balance pr. 31.12.2022**

<u>Note</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
	<b><u>ANLÆGSAKTIVER</u></b>		
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3	Grunde og bygninger	2.470.549	2.485.030
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.470.549</b>	<b>2.485.030</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.470.549</b>	<b>2.485.030</b>
	<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u></b>		
	<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
	Tilgodehavender for varer og tjenesteydelser	47.450	45.600
	Andre tilgodehavender	5.093	5.110
	Periodeafgrænsningsposter	3.043	2.133
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>55.586</b>	<b>45.873</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>47.262</b>	<b>148.915</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>102.848</b>	<b>194.788</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.573.397</b>	<b>2.679.818</b>

**Balance pr. 31.12.2022**

Note	<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b><u>EGENKAPITAL</u></b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	19.123	-13.771
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>99.123</b>	<b>66.229</b>
4	<b><u>LANGFRISTET GÆLD</u></b>		
	Gæld til kreditinstitutter	0	734.385
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>0</b>	<b>734.385</b>
	<b><u>KORTFRISTET GÆLD</u></b>		
4	Gæld til kreditinstitutter	734.369	53.765
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	1.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.642	56.068
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9.788	62.562
	Periodeafgrænsningsposter	5.824	0
5	Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.696.651	1.705.869
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>2.474.274</b>	<b>1.879.204</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>2.474.274</b>	<b>2.613.589</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.573.397</b>	<b>2.679.818</b>

5 Nærtstående parter

6 Oplysning om usikkerhed om going concern

7 Eventualaktiver

8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ultimo</u>
Egenkapital, primo	80.000	-349.925	-269.925
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		382.036	382.036
Årets resultat		-45.882	-45.882
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-13.771</b>	<b>66.229</b>

**Egenkapitalopgørelse for 2022**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ultimo</u>
Egenkapital, primo	80.000	-13.771	66.229
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		23.181	23.181
Årets resultat		9.713	9.713
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>19.123</b>	<b>99.123</b>

**Noter**

<u>Note</u>		<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
1	<b><u>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</u></b>		
	Grunde og bygninger	69.735	67.974
2	<b><u>Skat af årets resultat</u></b>		
	Skat af årets resultat	9.350	55.022
	Regulering eventualskat	0	0
		<u>9.350</u>	<u>55.022</u>
3	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2022	2.956.672	2.904.449
	Tilgang i årets løb	55.254	52.223
	Afgang i årets løb	0	0
		<u>3.011.926</u>	<u>2.956.672</u>
	Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2022		
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	471.642	403.668
	Årets af- og nedskrivninger	69.735	67.974
	Af- og nedskrivninger på afhændet aktiver	0	0
		<u>541.377</u>	<u>471.642</u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022		
	Bogført værdi pr. 31. december 2022	<u>2.470.549</u>	<u>2.485.030</u>
	Offentlig kontant ejendomsvurdering 2022 udgør kr. 2.000.000.		
4	<b><u>Gæld til kreditinstitutter</u></b>		
	Forfald indenfor 1 år	734.369	53.765
	Forfald mellem 2 år og 5 år	0	233.240
	Forfald efter 5 år	0	501.145
		<u>734.369</u>	<u>788.150</u>

Kapitalejer har indfriet gælden til realkredit den 1. marts 2023.

**Noter**Note**5 Nærtstående parter**

Rugmarken ApS nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Direktør Børge Toft Jacobsen der ligeledes er kapitalejer

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

BT Installation - personlig virksomhed ejet 100% af direktøren

BT Installation ApS - som direktøren er nærtstående part i ved 51% ejerskab gennem sit 100% ejet BT Holding ApS.

**Transaktioner med nærtstående parter:**

Der har i 2022 været samhandel med BT Installation ApS. Samhandlen udgjorde ca. 25% af omsætningen og er foregået på markedsmæssige vilkår.

BT Installation har eftergivet gæld vedrørende en faktura fra 2016 på kr. 23.181 for arbejde og materialer i forbindelse med istandsættelse af ejendommen.

Beløbet indgår på egenkapitalen som andre værdireguleringer af egenkapitalen.

Direktør Børge Toft Jackobsen har ydet lån til Rugmarken ApS. Lånene er afdragsfrie indtil selskabet bliver likviditetsmæssigt bedre stillet.

Lånene forrentes på markedsvilkår og renten betales primo nyt regnskabsår.

**Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse**

Gæld til BT Installation	631.208
Gæld til Børge Toft Jakobsen mellemregning	437.889
Gæld til Børge Toft Jakobsen lån	627.554
	<u>1.696.651</u>

**6 Oplysning om usikkerhed om going concern**

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

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

Der henvises til ledelsesberetningen

**7 Eventualaktiver**

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 43.692.

**8 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. kr. 734.181 er der givet pant med kr. 1.195.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.470.549.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Børge Toft Jakobsen

Som direktion og dirigent

ID: aa96f2cf-107f-471c-9c41-3259bff75130

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 20:43:57

Underskrevet med MitID



## Marianne Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Mortensen

Som revisor

ID: 4e327f1d-b6c5-4755-b115-9b686efdc2b3

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 20:51:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 77c05fHgyQM250237289

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](http://www.esignatur.dk).