

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

**RUGMARKEN 12 APS**

**Rugmarken 12**

**3520 Farum**

**CVR-nr. 35 63 99 34**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 7 / 10 2020

---

Børge Toft Jakobsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	12
Noter	13-15

**Selskab**

Rugmarken 12 ApS  
Rugmarken 12  
3520 Farum

CVR-nummer 35 63 99 34

6. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

**Direktion**

Børge Toft Jakobsen

**Assistance med regnskabsopstilling**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -63.655, hvilket var forventet.

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.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er sket et fald i udlejningsprocenten, hvilket har medført en del tomgang i 2019. Ledelsen har ud fra en afkastberegning, baseret på 2018 tal som var mere positive end de reelle tal er for 2019, samt afkastkrav jf. Colliers markedsupdate plus 1Q 2020, beregnet en skønnet dagsværdi på ejendommen på ca. kr. 2.050.000, hvorfor ledelsen mener der er en usikkerhed på ca. kr. 500.000 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 højere værdi ved et eventuelt salg.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Rugmarken 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Farum, den 6. juli 2020

#### I direktionen

---

Børge Toft Jakobsen  
Direktør

## Til ledelsen i Rugmarken 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rugmarken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på, grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Søborg, den 6. juli 2020

### **info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27824

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 kostpris. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

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

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22,0% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetilæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	40 år	40%

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

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

**Tilgodehavender**

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

## PASSIVER

### Egenkapital

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

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, 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.

### 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 nominel værdi.

<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	34.270	106.849
4	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-67.278</u>	<u>-67.278</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-33.008	39.571
2	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-30.647</u>	<u>-36.865</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-63.655	2.706
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>-63.655</u></u>	<u><u>2.706</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	<u>-63.655</u>	<u>2.706</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>-63.655</u></u>	<u><u>2.706</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Grunde og bygninger	<u>2.568.059</u>	<u>2.635.337</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.568.059</u>	<u>2.635.337</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.568.059</u>	<u>2.635.337</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>68.150</u>	<u>101.340</u>
TILGODEHAVENDER	<u>68.150</u>	<u>101.340</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>17.400</u>	<u>33.362</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>85.550</u>	<u>134.702</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.653.609</u></u>	<u><u>2.770.039</u></u>

Note	31/12 2019	31/12 2018
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-398.660	-335.005
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-318.660</b>	<b>-255.005</b>
Gæld til realkreditinstitutter	840.864	889.889
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>840.864</b>	<b>889.889</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.644	21.394
Anden gæld	2.066.761	2.063.761
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.131.405</b>	<b>2.135.155</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.972.269</b>	<b>3.025.044</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.653.609</b>	<b>2.770.039</b>
1 Going concern og finansielle risici		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	80.000	-337.711	0	-257.711
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.706</u>	<u>0</u>	<u>2.706</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	80.000	-335.005	0	-255.005
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-63.655</u>	<u>0</u>	<u>-63.655</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>-398.660</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-318.660</u></u>

1 Going concern og  
finansielle risici

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

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.

2 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	2019	2018
Finansielle omkostninger i øvrigt	30.647	36.865
I ALT	30.647	36.865

3 Usikkerhed ved  
indregning og måling

Ledelsen har beregnet en skønnet dagsværdi på ejendommen på ca. kr. 2.050.000, hvorfor ledelsen mener der er en usikkerhed på ca. kr. 500.000 i ejendommens indregnede værdi. Det latente nedskrivningsbehov er baseret på udlejningen i 2018, men værdien kan være højere ved fuld udlejning/salg. Der henvises til ledelsesberetningen.

### 3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	Ifølge resul- tatopgørelse	<u>2018</u>
Skyldig pr. 1/1 2019	0	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR.31/12 2019	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2018</u>
Kostpris pr. 1/1 2019	2.904.449	2.904.449	2.904.449
Tilgang i perioden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>2.904.449</u>	<u>2.904.449</u>	<u>2.904.449</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	269.112	269.112	201.834
Årets afskrivninger	<u>67.278</u>	<u>67.278</u>	<u>67.278</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2019	<u>336.390</u>	<u>336.390</u>	<u>269.112</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2019	<u><u>2.568.059</u></u>	<u><u>2.568.059</u></u>	<u><u>2.635.337</u></u>



## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>890.864</u>	<u>939.889</u>
I ALT	<u><u>890.864</u></u>	<u><u>939.889</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
I ALT	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>50.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>635.643</u>	<u>695.240</u>
I ALT	<u><u>635.643</u></u>	<u><u>695.240</u></u>

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 87.504

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 890.864 er der givet pant med 1.195.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.568.059.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Børge Toft Jakobsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-327088934506

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-10-07 10:52:43Z

NEM ID 

## Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-10-07 12:07:59Z

NEM ID 

## Børge Toft Jakobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-327088934506

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-10-07 13:36:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 536YP-QT08Y-46KZY-E00VZ-AY7TS-YSML2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>