

RUFR Invest 1 K/S

**c/o Schwartz Pio & Co
Lyngby Hovedgade 41, 1.
2800 Kgs. Lyngby**

CVR-nr. 38 80 52 15

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2020

Jørgen Rugholm Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RUFR Invest 1 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 7. maj 2020

Bestyrelse

Jørgen Rugholm Jensen
formand

Søren Fitzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RUFR Invest 1 K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RUFR Invest 1 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 revisionshandlinger, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 7. maj 2020

Schwartz, Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet

RUFR Invest 1 K/S
c/o Schwartz Pio & Co
Lyngby Hovedgade 41, 1.
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 38 80 52 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Jørgen Rugholm Jensen, formand
Søren Fitzen

Revision

Schwartz, Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41, 1.
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed, herunder gennem holdingvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før afskrivninger og finansieringsomkostninger viser et overskud på kr. 684.965. Årets finansieringsomkostninger er påvirket af låneomkostningerne vedrørende omprioritering af lån til lavere forrentning. De finansielle omkostninger, vil således være væsentligt reduceret, og dermed et forbedret samlet resultat, i indeværende regnskabsår.

Selskabets samlede resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 89.102, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 9.846.174.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RUFR Invest 1 K/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter vedrører udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikringer, ejendomsskat m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Der indgår, som følge af selskabsformen, ikke aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Huslejeindtægter		1.169.147	1.185.037
Andre eksterne omkostninger		-484.182	-954.882
Bruttoresultat		684.965	230.155
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-77.061	-85.709
Resultat før finansielle poster		607.904	144.446
Finansielle omkostninger		-697.006	-531.670
Resultat før skat		-89.102	-387.224
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-89.102	-387.224
Overført resultat		-89.102	-387.224
		-89.102	-387.224

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>21.699.200</u>	<u>21.776.261</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>21.699.200</u>	<u>21.776.261</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.699.200</u>	<u>21.776.261</u>
Andre tilgodehavender		21.734	13.244
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.761</u>
Tilgodehavender		<u>21.734</u>	<u>22.005</u>
Likvide beholdninger		<u>1.154.858</u>	<u>799.033</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.176.592</u>	<u>821.038</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.875.792</u></u>	<u><u>22.597.299</u></u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	100.000
Overkurs ved emission		9.722.500	0
Overført resultat		-476.326	-387.224
Egenkapital	2	<u>9.846.174</u>	<u>-287.224</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.277.393	12.000.446
Selskabsdeltagere og ledelse		0	10.222.500
Deposita		289.612	286.228
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>12.567.005</u>	<u>22.509.174</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.925	30.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		295.962	181.583
Anden gæld		164.726	163.202
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>462.613</u>	<u>375.349</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.029.618</u>	<u>22.884.523</u>
Passiver i alt		<u>22.875.792</u>	<u>22.597.299</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>21.861.970</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>21.861.970</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	85.709
Årets afskrivninger	<u>77.061</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>162.770</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>21.699.200</u></u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs ved</u> <u>emission</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	0	-387.224	-287.224
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	500.000	9.722.500	0	10.222.500
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-89.102</u>	<u>-89.102</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>600.000</u></u>	<u><u>9.722.500</u></u>	<u><u>-476.326</u></u>	<u><u>9.846.174</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.000.446	12.277.393	0	12.273.948
Deposita	286.228	289.612	0	289.612
	12.286.674	12.567.005	0	12.563.560

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.277, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 21.669.

Selskabet har udstedt anden hæftelse over for E/F Horisonten på kr. 41.000, samt overfor Grundejerforeningen Ørestad City på kr. 4.036.

Penneo

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

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

Søren Fritzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-964245349447

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-06-10 12:39:33Z

NEM ID 

Jørgen Rugholm Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-694607733233

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-25 12:01:07Z

NEM ID 

Kim Hansen Schwartz (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31933595-RID:83121680

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-06-25 12:04:48Z

NEM ID 

Jørgen Rugholm Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-694607733233

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-07-01 11:27:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8Y8PS-IL668-YQ00K-8UYJO-VBNAB-HQND0

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 tidsstempelt 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>