

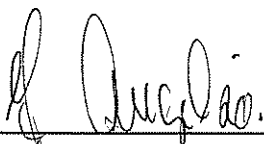
Rådhusstorvet 7  
3520 Farum  
Tlf. 78 79 70 00  
Fax 78 79 70 01  
CVR Nr. 27 96 99 33

**Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS  
c/o Jørgen Angelsø  
Toftegårdsvej 19  
3520 Farum**

**CVR.NR. 28 85 63 18**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/4 2014



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Ledelsespåtegning	side	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	side	4
Selskabsoplysninger	side	5
Ledelsesberetning	side	6
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse	side	11
Balance	side	12
Noter til regnskabet	side	14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

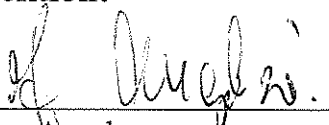
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, d. 4. april 2014

**Direktion:**

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Angelsø

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF  
ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS for perioden 1. januar 2013 – 31. december 2013 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.

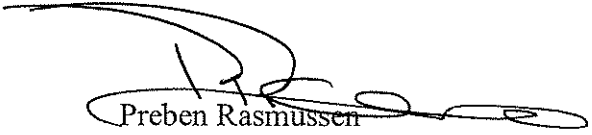
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Farum, den 4. april 2014

**Furesø Revision**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
**Rådhusstorvet 7, 1**  
**3520 Farum**



Preben Rasmussen  
Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

Selskabsnavn: Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS

Adresse: c/o Jørgen Angelsø  
Toftegårdsvej 19  
3520 Farum

CVR.nr.: 28 85 63 18

Selskabskapital: 200.000

Direktion: Jørgen Angelsø

Revisor: Furesø Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Rådhusstorvet 7, 1  
3520 Farum

**LEDELSESBERETNING****Selskabets aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne, hvorfor ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv drift og likviditet i det kommende år, ved salg af enten en eller begge ejendomme.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning sket overdragelse af ejendommen Rugmarken 12 pr. 1. marts 2014.

For ejendommen Rugmarken 11 er der indgået lejekontrakt med ny lejer, der har forkøbsret til ejendommen indtil 31/12 2014.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.  
Regnskabspraksis er som følger:

### **Generelt om indregning og måling**

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 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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter leveringsprincippet. I henhold til årsregnskabslovens § 32 er oplysning om omsætning udeladt.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, driftsmidler og andet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af foretagne lineære afskrivninger.

De anvendte afskrivningssatser er beregnet efter følgende åremål:

Driftsmidler	5 år
Ejendomme	30 år

Herudover reguleres ejendommenes værdi til den offentlige ejendomsvurdering og regulering foretages over opskrivningshenlæggelser i egenkapitalen.

Driftsmidler med en anskaffelsessum på kr. 12.300, eller med en forventet levetid på under 3 år, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer er indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børsværdi) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indregnes og måles til nominal værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender ved aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 24,5 %.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, svarende til lånets restgæld.

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2013****NOTE**

		2012 tkr.
1	<b>BRUTTORESULTAT</b>	-147.243
2	Personaleomkostninger	0
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	-147.243
3	Afskrivninger	-150.933
	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	-298.176
	Finansielle indtægter	1.354
	Finansielle udgifter	-213.564
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	-510.385
5	Skat af årets resultat	213.129
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-297.256
	<b>Forslag til resultatdisposition</b>	
	Udlodning af udbytte	0
	Overførsel til næste år	-297.256
	<b>Disponeret i alt</b>	-297.256

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013****NOTE**

		<b>2012</b>
		<b>tkr.</b>
<b>AKTIVER</b>		
4 Ejendomme	5.983.500	5.984
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.983.500</b>	<b>5.984</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.983.500</b>	<b>5.984</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	45.230	0
Periodeafgrænsning	1.319	54
Andre tilgodehavender	3.879	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>50.428</b>	<b>54</b>
Værdipapirer	2.925	2
Likvide beholdninger	730	76
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>54.082</b>	<b>132</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.037.583</b>	<b>6.115</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**
**NOTE**

		<b>2012</b>
		<b>tkr.</b>
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	200
	Opskrivningshenslæggelser	1.865.454
	Overført resultat	-2.342.015
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>-276.561</b>
	Udskudt skat	509.410
	<b>Hensættelser til udskudt skat</b>	<b>509.410</b>
	Gæld til moderselskabet	5.190.495
	Prioritetsgæld	466.163
<b>7</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.656.657</b>
<b>7</b>	Kortfristet prioritetsgæld	16.530
	Anden gæld	131.547
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>148.076</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.804.734</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.037.583</b>
<b>8</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
<b>9</b>	Eventualforpligtelser	
<b>10</b>	Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold	
<b>11</b>	Ulovligt lån kapitalejer	

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET****1 Bruttoresultat**

Selskabet ønsker af konkurrencemæssige hensyn ikke at oplyse omsætningen.

**2 Personaleudgifter**

		<b>2012</b>
		<b>tkr.</b>
Lønninger og gager	0	325
Pensioner og andre sociale omkostninger	0	0
Øvrige personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>325</u>

Udover selskabets direktør er der ikke ansatte i selskabet.

**3 Afskrivninger**

Ejendomme	150.933	151
	<u>150.933</u>	<u>151</u>

**4 Ejendomme**

	<b>Rugmarken</b>	<b>Rugmarken</b>
	<b>11</b>	<b>12</b>
Anskaffelsessum primo	2.526.365	2.001.635
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.526.365</u>	<u>2.001.635</u>
Opskrivninger primo	2.012.083	438.050
Årets op/nedskrivninger	<u>84.212</u>	<u>66.721</u>
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>2.096.295</u>	<u>504.771</u>
Afskrivninger, primo	-554.948	-439.685
Tilbageførte afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>-84.212</u>	<u>-66.721</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-639.160</u>	<u>-506.406</u>
Bogført værdi pr. ultimo	<u>3.983.500</u>	<u>2.000.000</u>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

		2012 tkr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-45.230	0
Regulering, tidligere års skat	-112.870	0
Regulering udskudt skat	-55.029	-164
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>-213.129</u>	<u>-164</u>

<b>6 Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Opskrivn. henlæg.	Overført til næste år	Egenkap. i alt
Saldo primo	200.000	1.714.521	-2.044.759	-130.238
Årets op-/nedskrivning	0	150.933	0	150.933
Årets bevægelser	0	0	-297.256	-297.256
	<u>200.000</u>	<u>1.865.454</u>	<u>-2.342.015</u>	<u>-276.561</u>

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt kr. 1.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

<b>7 Langfristet gæld</b>	u/1 år	1-5 år	Gæld i alt
Gæld til moderselskabet	0	0	5.190.495
Realkredit Danmark	11.020	44.985	321.795
Realkredit Danmark	5.510	22.493	160.897
	<u>16.530</u>	<u>67.478</u>	<u>482.692</u>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkreditlån er sikret ved pant i ejendommene.

**9 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, V M Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med V M Holdong ApS for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser.

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET****10 Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven tabt sin selskabskapital.

Vi aflægger regnskabet efter going concern-princippet, som følge af at selskabet får solgt sine ejendomme til en markedsmæssig fornuftig pris og dermed opnår en forbedret likviditet.

**11 Ulovligt lån kapitalejer**

Kapitalejeren har i årets løb haft et ulovligt anpartshaverlån, der ved regnskabsafslutningen er indfriet.