


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 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁷19/5 2015



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 2014 for Ejendomsselskabet Rugmarken 11-12 ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, d. 19. maj 2015

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 2014 – 31. december 2014 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 19. maj 2015

Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusvej 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
Rådhusørvet 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 den sidste ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået en betinget aftale om overdragelse af ejendommen Rugmarken 11.

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. 12.600, 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 salgskostninger 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, der 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 23,5 %.

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 2014

NOTE		2013 tkr.
1	BRUTTORESULTAT	-264.096
2	Personaleomkostninger	0
	INDTJENINGSBIDRAG	-264.096
3	Afskrivninger	415.559
	ORDINÆRT RESULTAT	151.463
	Finansielle indtægter	203
4	Finansielle udgifter	-219.850
	RESULTAT FØR SKAT	-68.184
5	Skat af årets resultat	137.529
	ÅRETS RESULTAT	69.345
	Forslag til resultatdisposition	
	Udlodning af udbytte	0
	Overførsel til næste år	69.345
	Disponeret i alt	69.345

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

NOTE			2013 tkr.
	AKTIVER		
6	Ejendomme	3.983.500	5.984
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.983.500</u>	<u>5.984</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.983.500</u>	<u>5.984</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	46.107	45
	Periodeafgrænsning	1.751	1
	Andre tilgodehavender	13.231	4
	Tilgodehavender i alt	<u>61.090</u>	<u>50</u>
	Værdipapirer	3.128	3
	Likvide beholdninger	1.320.471	1
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.384.689</u>	<u>54</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.368.190</u></u>	<u><u>6.038</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

NOTE		2013 tkr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	200.000
	Opskrivningshenlæggelser	1.444.895
	Overført resultat	-2.272.670
7	Egenkapital	-627.775
	Udskudt skat	417.989
	Hensættelser til udskudt skat	417.989
	Gæld til moderselskabet	5.233.140
	Prioritetsgæld	299.755
8	Langfristet gæld	5.532.895
8	Kortfristet prioritetsgæld	11.020
	Anden gæld	34.062
	Kortfristet gæld	45.081
	Gældsforpligtelser i alt	5.577.976
	PASSIVER I ALT	5.368.190
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Eventualforpligtelser	
11	Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET
1 Bruttoresultat

Selskabet ønsker af konkurrencemæssige hensyn ikke at oplyse omsætningen.

2 Personaleomkostninger

		2013
		tkr.
Lønninger og gager	0	0
Pensioner og andre sociale omkostninger	0	0
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udover selskabets direktør er der ikke ansatte i selskabet.

3 Afskrivninger

Ejendomme	84.212	151
Avance ved salg af ejendom	-499.771	0
	<u>-415.559</u>	<u>151</u>

4 Finansielle udgifter

Renter, bank	524	0
Renter, kreditorer	0	0
Renter, mellemregning moderselskab	209.385	201
Renter, mellemregning kapitalejer	0	1
Prioritetsrenter	9.511	12
Renter, Skat	430	0
	<u>219.850</u>	<u>214</u>

5 Skat af årets resultat

Skat af skattepligtig indkomst	-46.107	-45
Regulering, tidligere års skat	0	-113
Regulering udskudt skat	-91.421	-55
Skat af årets resultat i alt	<u>-137.529</u>	<u>-213</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6 Ejendomme	Rugmarken 11	Rugmarken 12
Anskaffelsessum primo	2.526.365	2.001.635
Tilgang	0	0
Afgang	0	-2.001.635
	<u>2.526.365</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.526.365</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	2.096.295	504.771
Årets op-/nedskrivninger	84.212	-504.771
	<u>2.180.507</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>2.180.507</u>	<u>0</u>
Afskrivninger, primo	-639.160	-506.406
Tilbageførte afskrivninger	0	506.406
Årets afskrivninger	-84.212	0
	<u>-723.372</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-723.372</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. ultimo	<u>3.983.500</u>	<u>0</u>

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Opskrivn. henlæg.	Overført til næste år	Egenkap. i alt
Saldo primo	200.000	1.865.454	-2.342.015	-276.561
Årets op-/nedskrivning	0	-420.559	0	-420.559
Årets bevægelser	0	0	69.345	69.345
	<u>200.000</u>	<u>1.444.895</u>	<u>-2.272.670</u>	<u>-627.775</u>

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristet gæld	u/1 år	1-5 år	o/5 år	Gæld i alt
Gæld til moderselskabet	0	0	5.233.140	5.233.140
Realkredit Danmark	11.020	44.985	254.770	310.775
	<u>11.020</u>	<u>44.985</u>	<u>5.487.910</u>	<u>5.543.914</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkreditlån er sikret ved pant i ejendom.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, V M Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med V M Holding ApS for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 26.946 kr. pr. 31. december 2014. 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.

11 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 sin ejendom til en markedsmæssig fornuftig pris og dermed opnår en forbedret likviditet.