

E/S Rugmarken 10 ApS

**Horsekildevej 30, 4. tv.
2500 Valby
CVR-nr. 38 83 89 11**

**Årsrapport for 2023
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. februar 2024

Jacob Wochner
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for E/S Rugmarken 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. februar 2024

Direktion

Jacob Kure Wochner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i E/S Rugmarken 10 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 15. februar 2024

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Sten Dalsten
Registreret revisor
MNE-nr. mne15658

Selskabsoplysninger

Selskabet

E/S Rugmarken 10 ApS

Horsekildevej 30, 4. tv.
2500 Valby

CVR-nr.: 38 83 89 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Kure Wochner, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet aktivitet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til en dagsværdi på baggrund af en udarbejdet valuarvurdering.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastbaseret model. I modellen fastsættes et afkastkrav og der benyttes herudover fremskrivninger over ejendommen cash flow på baggrund af forventede indtægter og udgifter mv.

Da der er tale om forudsigelser om fremtiden knytter der sig naturligt en vis usikkerhed ved målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cash-flow samt det valgte afkastkrav.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 5.082.779, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 23.631.250.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		3.579.048	2.080.426
Personaleomkostninger	2	-520.441	-431.562
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.058.607	1.648.864
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.295.000	1.927.844
Resultat før finansielle poster		6.353.607	3.576.708
Finansielle indtægter	3	580.022	18.453
Finansielle omkostninger	4	-410.372	-319.460
Resultat før skat		6.523.257	3.275.701
Skat af årets resultat		-1.440.478	-725.262
Årets resultat		5.082.779	2.550.439
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.500.000
Overført resultat		5.082.779	1.050.439
		5.082.779	2.550.439

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		41.000.000	36.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	41.000.000	36.000.000
Anlægsaktiver i alt		41.000.000	36.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		650.531	912.579
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	100.617
Andre tilgodehavender		2.477	0
Tilgodehavender		653.008	1.013.196
Likvide beholdninger		0	1.240.014
Omsætningsaktiver i alt		653.008	2.253.210
Aktiver i alt		41.653.008	38.253.210

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		23.581.250	18.498.471
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital		23.631.250	20.048.471
Hensættelse til udskudt skat		5.873.300	4.945.400
Hensatte forpligtelser i alt		5.873.300	4.945.400
Gæld til realkreditinstitutter		6.006.958	6.735.936
Deposita		2.052.892	1.775.003
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.059.850	8.510.939
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	273.200	433.524
Banker		653.135	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		441.326	476.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.064	474.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.407.746	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.905	2.647.418
Selskabsskat		512.578	22.462
Anden gæld		538.654	694.191
Kortfristede gældsforpligtelser		4.088.608	4.748.400
Gældsforpligtelser i alt		12.148.458	13.259.339
Passiver i alt		41.653.008	38.253.210
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	18.498.471	1.500.000	20.048.471
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	5.082.779	0	5.082.779
Egenkapital 31. december 2023	50.000	23.581.250	0	23.631.250

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode udlejningen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af af-holdte 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underlig-gende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	483.811	400.084
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.207
Andre personaleomkostninger	30.942	26.271
	520.441	431.562
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	12.151	18.453
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån	567.871	0
	580.022	18.453
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.325	1.413
Andre finansielle omkostninger	402.047	318.047
	410.372	319.460

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	16.095.388
Tilgang i årets løb	1.705.000
Kostpris 31. december 2023	17.800.388
Værdireguleringer 1. januar 2023	19.904.612
Årets værdireguleringer	3.295.000
Værdireguleringer 31. december 2023	23.199.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	41.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom indeholdende kontor og lager. Ejendommen er beliggende i Ølstykke og omfatter et bygningsareal på 8.892 m² samt et grundareal på 34.031 m². Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 514 pr. kvm. (inkl. anslået leje af tomme lejemål)

Afkastkravet udgør 9,0%.

Ejendommen er værdiansat til kr. 4.611 pr. m².

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.169.460	6.280.158	273.200	4.868.951
Deposita	1.775.003	2.052.892	0	0
	8.944.463	8.333.050	273.200	4.868.951

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KW Ejendomme ApS, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.280, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 41.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 15.793 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld t.kr. 0, mens ejerpantebreve for t.kr. 10.793 er i selskabets egen besiddelse.