

E/S Rugmarken 10 ApS

**Yrsavej 10, 3. th
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 38 83 89 11**

**Årsrapport for 2021
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. maj 2022

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
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. maj 2022

Direktion

Jacob Kure Wochner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerer i E/S Rugmarken 10 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 20. maj 2022

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

Carsten Helles Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne11359

Selskabsoplysninger

Selskabet

E/S Rugmarken 10 ApS

Yrsavej 10, 3. th
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 38 83 89 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jacob Kure Wochner, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		167.480	2.915.385
Personaleomkostninger	2	-153.552	-92.831
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		13.928	2.822.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.000.000	-446.746
Resultat før finansielle poster		6.013.928	2.375.808
Finansielle indtægter	3	2.499	66.385
Finansielle omkostninger	4	-347.489	-399.868
Resultat før skat		5.668.938	2.042.325
Skat af årets resultat		-1.250.000	-439.318
Årets resultat		4.418.938	1.603.007
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		4.318.938	1.603.007
		4.418.938	1.603.007

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	34.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver		34.000.000	28.000.000
Anlægsaktiver i alt		34.000.000	28.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		897.499	1.424.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	100.000
Andre tilgodehavender		104.000	0
Tilgodehavender		1.001.499	1.524.894
Likvide beholdninger		310.111	265.418
Omsætningsaktiver i alt		1.311.610	1.790.312
Aktiver i alt		35.311.610	29.790.312

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		17.448.031	13.129.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		17.598.031	13.179.093
Hensættelse til udskudt skat		4.242.600	2.992.600
Hensatte forpligtelser i alt		4.242.600	2.992.600
Gæld til realkreditinstitutter		7.167.739	7.624.128
Deposita		1.600.420	724.813
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.768.159	8.348.941
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	454.223	449.682
Modtagne forudbetalinger fra kunder		378.215	240.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.110	343.565
Gæld til tilknyttede virksomheder		136.970	36.530
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.352.080	3.365.348
Selskabsskat		0	380.776
Anden gæld		204.222	453.721
Kortfristede gældsforpligtelser		4.702.820	5.269.678
Gældsforpligtelser i alt		13.470.979	13.618.619
Passiver i alt		35.311.610	29.790.312

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	13.129.093	0	13.179.093
Årets resultat	0	4.318.938	100.000	4.418.938
Egenkapital 31. december 2021	50.000	17.448.031	100.000	17.598.031

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

	2021	2020
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	128.616	62.525
Andre omkostninger til social sikring	852	0
Andre personaleomkostninger	24.084	30.306
	<u>153.552</u>	<u>92.831</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.778
Andre finansielle indtægter	2.499	60.607
	<u>2.499</u>	<u>66.385</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	890	0
Andre finansielle omkostninger	346.599	399.868
	<u>347.489</u>	<u>399.868</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	16.023.232
Kostpris 31. december 2021	16.023.232
Værdireguleringer 1. januar 2021	11.976.768
Årets værdireguleringer	6.000.000
Værdireguleringer 31. december 2021	17.976.768
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	34.000.000

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 6.783 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 55% udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 409 pr. kvm. (inkl. anslået leje af tomme lejemål)

Afkastkravet udgør 8,75%.

Ejendommen er værdiansat til kr. 3.996 pr. m².

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.073.810	7.621.962	454.223	5.493.360
Deposita	724.813	1.600.420	0	0
	8.798.623	9.222.382	454.223	5.493.360

Noter

7 Hovedaktivitet

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

8 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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.648, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 34.000.

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 ejerpan-
tebreve for t.kr. 10.793 er i selskabets egen besiddelse.