

E/S Rugmarken 10 ApS

Frederiksberg Alle 51, 4. tv
1820 Frederiksberg C
CVR-nr. 38 83 89 11

Årsrapport for 2025
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. april 2026

Jacob Wochner
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Frederiksberg, den 14. april 2026

Direktion

Jacob Kure Wochner
direktør

vkst Revision

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers 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 14. april 2026

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

Sten Dalsten
Registreret revisor
mne15658

vkst Revision

Selskabsoplysninger

Selskabet

E/S Rugmarken 10 ApS
Frederiksberg Alle 51, 4.tv
Frederiksberg Alle 51, 4. tv
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 38838911

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jacob Kure Wochner, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 34351961
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 indregnet til dagsværdi på baggrund af en indhentet valuarvurdering. Dagsværdien i valuarvurderingen er beregnet på baggrund af Discounted CashFlow modellen (DCF).

I modellen anvendes diskonteringsfaktor og markedsbaseret forrentningskrav, ligesom der benyttes fremskrivninger over ejendommens cash flow på baggrund af forventede indtægter og udgifter. Der kan være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien på ejendommen, idet diskonteringsfaktor, forrentningskrav samt fremtidigt cash flow er forbundet med usikkerhed.

Der henvises til yderligere omtale i noten ”Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og passiver”.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 2.831.683, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 28.446.310.

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.436.217	3.977.480
Personaleomkostninger	2	<u>-427.111</u>	<u>-353.249</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.009.106	3.624.231
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>982.187</u>	<u>-681.718</u>
Resultat før finansielle poster		3.991.293	2.942.513
Andre finansielle indtægter		20.262	22.607
Finansielle omkostninger	3	<u>-358.760</u>	<u>-530.014</u>
Resultat før skat		3.652.795	2.435.106
Skat af årets resultat		<u>-821.112</u>	<u>-451.728</u>
Årets resultat		<u>2.831.683</u>	<u>1.983.378</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.831.683</u>	<u>1.983.378</u>
		<u>2.831.683</u>	<u>1.983.378</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>43.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>43.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		596.133	849.506
Andre tilgodehavender		<u>57.085</u>	<u>3.911</u>
Tilgodehavender		<u>653.218</u>	<u>853.417</u>
Likvide beholdninger		<u>246.135</u>	<u>756.547</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>899.353</u>	<u>1.609.964</u>
Aktiver i alt		<u><u>43.899.353</u></u>	<u><u>42.609.964</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>28.396.310</u>	<u>25.564.628</u>
Egenkapital		<u>28.446.310</u>	<u>25.614.628</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.185.500</u>	<u>5.852.600</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.185.500</u>	<u>5.852.600</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.383.939	5.737.865
Deposita		<u>2.106.148</u>	<u>2.128.374</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.490.087</u>	<u>7.866.239</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	320.467	276.646
Modtagne forudbetalinger fra kunder		460.088	476.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		179.602	480.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		316.577	1.383.097
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.867	68.161
Selskabsskat		474.980	472.428
Anden gæld		<u>22.875</u>	<u>119.184</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.777.456</u>	<u>3.276.497</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.267.543</u>	<u>11.142.736</u>
Passiver i alt		<u>43.899.353</u>	<u>42.609.964</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	25.564.627	25.614.627
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.831.683</u>	<u>2.831.683</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>28.396.310</u>	<u>28.446.310</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for 2025 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 2025 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 realkredittån 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 videresalg.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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 nettoprovenuet 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, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	421.212	349.286
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.899</u>	<u>3.963</u>
	<u>427.111</u>	<u>353.249</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.820	30.022
Andre finansielle omkostninger	<u>327.940</u>	<u>499.992</u>
	<u>358.760</u>	<u>530.014</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	18.482.106
Tilgang i årets løb	<u>1.017.813</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>19.499.919</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	22.517.894
Årets værdireguleringer	<u>982.187</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>23.500.081</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>43.000.000</u></u>

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 91% udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 518 pr. kvm. (inkl. anslået leje af tomme lejemål)

Afkastkravet udgør 9,0%.

Ejendommen er værdiansat til kr. 41.000.000 svarende til kr. 4.611 pr. m².

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.014.511	5.704.406	320.467	4.030.778
Deposita	<u>2.128.374</u>	<u>2.106.148</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>8.142.885</u></u>	<u><u>7.810.554</u></u>	<u><u>320.467</u></u>	<u><u>4.030.778</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KW Ejendomme ApS, der er administrationselskab. 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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.722, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 43.000.

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 (maksimum t.kr. 1.000), mens ejerpantebreve for t.kr. 10.793 er i selskabets egen besiddelse.