

# E/S Rugmarken 10 ApS

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

**Årsrapport for 2024**  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. juni 2025

---

Jacob Wochner  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 4. juni 2025

### 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 2024 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 4. juni 2025

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

Sten Dalsten  
Registreret revisor  
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 2024

Regnskabsår: 7. 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**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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 2024 udviser et overskud på kr. 1.983.378, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 25.614.628.

### **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.000.180</b>	<b>3.579.048</b>
Personaleomkostninger	2	-375.949	-520.441
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.624.231</b>	<b>3.058.607</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-681.718	3.295.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.942.513</b>	<b>6.353.607</b>
Andre finansielle indtægter		22.607	580.022
Finansielle omkostninger	3	-530.014	-410.372
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.435.106</b>	<b>6.523.257</b>
Skat af årets resultat		-451.728	-1.440.478
<b>Årets resultat</b>		<b>1.983.378</b>	<b>5.082.779</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.983.378	5.082.779
		<b>1.983.378</b>	<b>5.082.779</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		41.000.000	41.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>41.000.000</u>	<u>41.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		849.506	650.531
Andre tilgodehavender		3.911	2.477
<b>Tilgodehavender</b>		<u>853.417</u>	<u>653.008</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>756.547</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.609.964</u>	<u>653.008</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>42.609.964</u>	<u>41.653.008</u>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		25.564.628	23.581.250
<b>Egenkapital</b>		<b>25.614.628</b>	<b>23.631.250</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.852.600	5.873.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.852.600</b>	<b>5.873.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.737.865	6.006.958
Deposita		2.128.374	2.052.892
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.866.239</b>	<b>8.059.850</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	276.646	273.200
Banker		0	653.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder		476.966	441.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		480.015	211.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.383.097	1.407.746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.161	50.905
Selskabsskat		472.428	512.578
Anden gæld		119.184	538.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.276.497</b>	<b>4.088.608</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.142.736</b>	<b>12.148.458</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>42.609.964</b>	<b>41.653.008</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	23.581.250	23.631.250
Årets resultat	0	1.983.378	1.983.378
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>25.564.628</u></b>	<b><u>25.614.628</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Rugmarken 10 ApS for 2024 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 2024 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 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 pr. 31. december 2024 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 gældsmetode 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 nominel værdi.

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	349.286	483.811
Andre omkostninger til social sikring	3.963	5.688
Andre personaleomkostninger	<u>22.700</u>	<u>30.942</u>
	<b><u>375.949</u></b>	<b><u>520.441</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.022	8.325
Andre finansielle omkostninger	<u>499.992</u>	<u>402.047</u>
	<b><u>530.014</u></b>	<b><u>410.372</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	17.800.388
Tilgang i årets løb	<u>681.718</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>18.482.106</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	23.199.612
Årets værdireguleringer	<u>-681.718</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>22.517.894</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>41.000.000</u></u></b>

### 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 m<sup>2</sup> samt et grundareal på 34.031 m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.280.158	6.014.511	276.646	4.542.325
Deposita	<u>2.052.892</u>	<u>2.128.374</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>8.333.050</u></u></b>	<b><u><u>8.142.885</u></u></b>	<b><u><u>276.646</u></u></b>	<b><u><u>4.542.325</u></u></b>

## Noter

### 6 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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.014, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 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.