

# **RUBÆK EJENDOMME ApS**

Tranemosevej 23  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**Christian Rubæk**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RUBÆK EJENDOMME ApS  
Tranemosevej 23  
3660 Stenløse

Telefonnummer: 27272000

CVR-nr: 20346779

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for Rubæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret, og direktionen erklærer, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 19/05/2018

## Direktion

Christian Rubæk

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har, på baggrund i årsregnskabslovens § 135, stk. 1,2 pkt., valgt, at årsrapporten for regnskabsåret 2018 ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

## 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Regnskabsposterne Nettoomsætning og Andre eksterne omkostninger er sammendraget i Bruttoresultat jf. årsregnskabsloven.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Rubæk koncernen. Moderselskabet Rubæk & Co. Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 30-50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 13.500.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris

med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 22%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrations selskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrations selskabet.

#### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.195.780</b>	<b>972.209</b>
Personaleomkostninger .....		-1.485.665	-363.899
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		2.133.435	-185.354
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.843.550</b>	<b>422.956</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-306.619	-258.397
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.536.931</b>	<b>164.559</b>
Skat af årets resultat .....		-374.827	-36.361
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.162.104</b>	<b>128.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		1.162.104	128.198
<b>I alt</b> .....		<b>1.162.104</b>	<b>128.198</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		16.196.968	20.460.306
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		37.875	51.375
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.234.843</b>	<b>20.511.681</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.234.843</b>	<b>20.511.681</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.160.000	0
Udskudte skatteaktiver .....		188.156	0
Andre tilgodehavender .....		43.891	36.568
Periodeafgrænsningsposter .....		0	16.797
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.392.047</b>	<b>53.365</b>
Likvide beholdninger .....		1.941.353	2.344.341
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.333.400</b>	<b>2.397.706</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.568.243</b>	<b>22.909.387</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.647.047	4.484.943
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.772.047</b>	<b>4.609.943</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	31.787
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>31.787</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.278	2.101.987
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		14.028.740	14.951.049
Skyldig selskabsskat .....		594.770	57.112
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.154.408	1.157.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.796.196</b>	<b>18.267.657</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.796.196</b>	<b>18.267.657</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.568.243</b>	<b>22.909.387</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CVR nr. 25502698 Rubæk & Co. Holding ApS og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb

## 2. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af moderselskabet:  
Rubæk & Co. Holding ApS, Stenløse