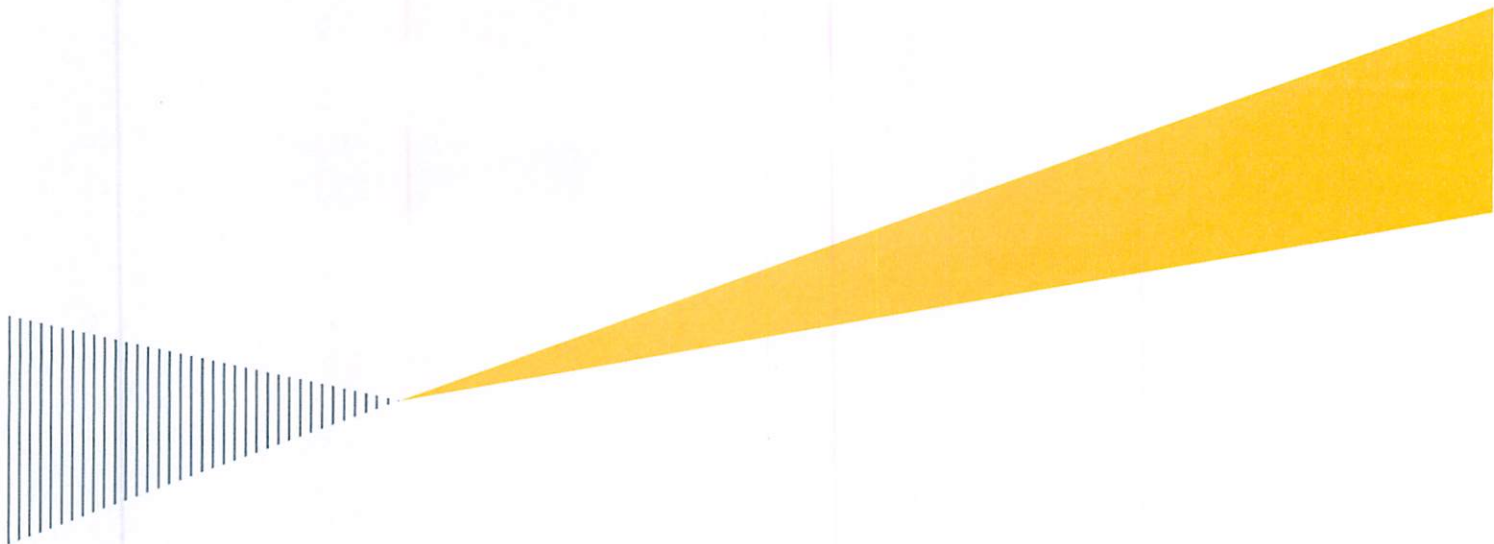


Ejendomsselskabet Rubin A/S

Violvej 24, 8700 Horsens

CVR-nr. 26 12 25 46



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rubin A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. maj 2016

Direktion:



Thomas Nielsen

Bestyrelse:



Annethe Nielsen

Jesper Nielsen

Thomas Nielsen



Anita Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rubin A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rubin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 23. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan H. Andersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Rubin A/S
Adresse, postnr., by	Violvej 24, 8700 Horsens
CVR-nr.	26 12 25 46
Stiftet	26. juni 2001
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.e-rubin.dk
Telefon	75 64 26 28
Telefax	75 61 31 00
Bestyrelse	Annegrethe Nielsen Jesper Nielsen Thomas Nielsen Anita Nielsen
Direktion	Thomas Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 3.782.874 kr. mod 302.560 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 29.182.347 kr.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2016 på niveau med indeværende års.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	8.663.696	8.429.932
2	Personaleomkostninger	-2.865.383	-2.330.247
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-33.000	-16.500
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.765.313	6.083.185
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	889.783	-2.849.280
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	361.293	51.881
	Resultat af primær drift	7.016.389	3.285.786
	Finansielle indtægter	251.584	259.978
3	Finansielle omkostninger	-2.421.913	-3.128.636
	Resultat før skat	4.846.060	417.128
4	Skat af årets resultat	-1.063.186	-114.568
	Årets resultat	3.782.874	302.560
Forslag til resultatdisponering			
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	250.000	250.000
	Øvrige reserver	975.840	-2.181.971
	Overført resultat	2.557.034	2.234.531
		3.782.874	302.560

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	134.302.899	132.410.543
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.500	148.500
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	34.442.216	31.763.304
		<u>168.860.615</u>	<u>164.322.347</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>168.860.615</u>	<u>164.322.347</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.610	0
		<u>2.610</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	47.923	154.403
		<u>47.923</u>	<u>154.403</u>
	Likvide beholdninger	6.077.018	7.979.683
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.127.551</u>	<u>8.134.086</u>
	AKTIVER I ALT	<u>174.988.166</u>	<u>172.456.433</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	12.802.290	11.826.450
	Overført resultat	15.630.057	13.073.023
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	Egenkapital i alt	29.182.347	25.649.473
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.243.840	6.756.274
	Hensatte forpligtelser i alt	7.243.840	6.756.274
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	132.531.800	133.520.988
		132.531.800	133.520.988
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	733.887	733.778
	Gæld til banker	676.846	989.512
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.178	49.840
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.307	138.631
	Gæld til tilknyttede virksomheder	576.135	919.138
	Anden gæld	3.880.826	3.698.799
		6.030.179	6.529.698
	Gældsforpligtelser i alt	138.561.979	140.050.686
	PASSIVER I ALT	174.988.166	172.456.433

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investeringsejen domme	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	14.008.421	10.838.492	250.000	25.596.913
Årets resultat	0	-2.181.971	2.234.531	250.000	302.560
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	11.826.450	13.073.023	250.000	25.649.473
Årets resultat	0	975.840	2.557.034	250.000	3.782.874
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Egenkapital 31. december 2015	500.000	12.802.290	15.630.057	250.000	29.182.347

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rubin A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld bindes på udlodningsberettiget reserve på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

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 m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenopførte anlægsaktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til opførelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris samt kursregulering af prioritetsgæld efter fradrag af udskudt skat.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014		
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	2.561.346	2.128.522		
Pensioner	171.611	118.914		
Andre omkostninger til social sikring	63.904	59.231		
Andre personaleomkostninger	68.522	23.580		
	<u>2.865.383</u>	<u>2.330.247</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.872	6.349		
Andre finansielle omkostninger	2.416.041	3.122.287		
	<u>2.421.913</u>	<u>3.128.636</u>		
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	575.620	607.732		
Årets regulering af udskudt skat	487.566	-493.164		
	<u>1.063.186</u>	<u>114.568</u>		
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2015	114.683.699	165.000	31.763.304	146.612.003
Tilgang i årets løb	1.002.572	0	2.678.912	3.681.484
Kostpris 31. december 2015	<u>115.686.271</u>	<u>165.000</u>	<u>34.442.216</u>	<u>150.293.487</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2015	17.726.844	0	0	17.726.844
Årets opskrivning	889.784	0	0	889.784
Værdireguleringer				
31. december 2015	<u>18.616.628</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.616.628</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2015	0	16.500	0	16.500
Årets afskrivninger	0	33.000	0	33.000
Af- og nedskrivninger				
31. december 2015	<u>0</u>	<u>49.500</u>	<u>0</u>	<u>49.500</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2015	<u>134.302.899</u>	<u>115.500</u>	<u>34.442.216</u>	<u>168.860.615</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2015	2014
6	Selskabskapital		
	Selskabskapitalen er fordelt således:		
	Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser		
kr.		Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år
		Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	133.265.687	733.887
		<u>133.265.687</u>	<u>733.887</u>
		<u>132.531.800</u>	<u>127.864.575</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 132.896 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme m.v., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 168.745 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 8.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme m.v.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter operationelle leasingkontrakter på biler i alt 232.086 kr. med resterende kontraktperiode på 3-4 år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rubin Holding ApS, som er administrationselskab for sambeskatningen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.