

# Ejendomsselskabet Rubin A/S

Violvej 24, 8700 Horsens

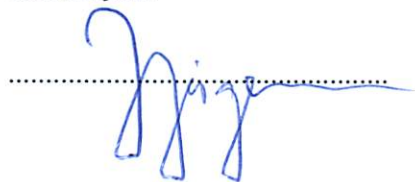
CVR-nr. 26 12 25 46



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2017

Som dirigent:





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rubin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

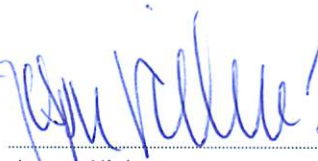

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. maj 2017  
Direktion:

  
Thomas Nielsen

Bestyrelse:

  
Annegrethe Nielsen  
Jesper Nielsen  
Thomas Nielsen  
Anita Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rubin A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rubin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 10. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan 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	<a href="http://www.e-rubin.dk">www.e-rubin.dk</a>
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 2016 udviser et overskud på 4.417.481 kr. mod 3.501.065 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 35.068.511 kr.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredstillende.

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret for indregning og måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme. For yderligere omtale henvises til anvendt regnskabspraksis.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2017 på niveau med indeværende års.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	8.794.824	8.663.695
2	Personaleomkostninger	-2.866.423	-2.865.383
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.000	-33.000
	Andre driftsomkostninger	-5.500	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	5.900.901	5.765.312
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.622.859	889.783
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.523.760	6.655.095
	Finansielle indtægter	227.839	251.584
3	Finansielle omkostninger	-2.138.393	-2.421.913
	<b>Resultat før skat</b>	5.613.206	4.484.766
4	Skat af årets resultat	-1.195.725	-983.701
	<b>Årets resultat</b>	4.417.481	3.501.065
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	250.000	250.000
	Overført resultat	4.167.481	3.251.065
		4.417.481	3.501.065



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	136.320.730	134.302.899
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	115.500
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	39.302.505	34.442.216
		<u>175.623.235</u>	<u>168.860.615</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>175.623.235</u>	<u>168.860.615</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	2.610
		<u>0</u>	<u>2.610</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	136.862	47.923
		<u>136.862</u>	<u>47.923</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.576.268</u>	<u>6.077.018</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.713.130</u>	<u>6.127.551</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>179.336.365</u>	<u>174.988.166</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
	Overført resultat	34.318.511	30.151.030
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>35.068.511</u>	<u>30.901.030</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	8.129.615	7.728.597
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>8.129.615</u>	<u>7.728.597</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	129.399.707	130.328.361
		<u>129.399.707</u>	<u>130.328.361</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	905.650	733.887
	Gæld til banker	563.585	676.846
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.942	107.178
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.633	55.306
	Gæld til tilknyttede virksomheder	938.423	576.135
	Anden gæld	4.233.299	3.880.826
		<u>6.738.532</u>	<u>6.030.178</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>136.138.239</u>	<u>136.358.539</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>179.336.365</u>	<u>174.988.166</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser

## 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 2015	500.000	11.826.450	13.073.024	250.000	25.649.474
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	3.251.065	250.000	3.501.065
Ændring i regnskabspraksis	0	-11.826.450	13.826.941	0	2.000.491
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>30.151.030</b>	<b>250.000</b>	<b>30.901.030</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	4.167.481	250.000	4.417.481
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>34.318.511</b>	<b>250.000</b>	<b>35.068.511</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rubin A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført ændring til indregning og måling af finansielle forpligtelser, der ikke er afledte finansielle instrumenter eller indgår i en handelsbeholdning. Finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 1.064 t.kr. (2015:-361) og årets resultat på 831 t.kr. (2015: -281 t.kr.). Egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 1.719 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tilægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings-tidspunktet og når det er sandsynligt at disse vil indgå.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Eksterne omkostninger

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.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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.

##### 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 acontoskatte.

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 kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 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.	2016	2015		
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	2.586.549	2.561.346		
Pensioner	176.159	171.611		
Andre omkostninger til social sikring	66.309	63.904		
Andre personaleomkostninger	37.406	68.522		
	<u>2.866.423</u>	<u>2.865.383</u>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	7	7		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.581	5.872		
Andre finansielle omkostninger	2.134.812	2.416.041		
	<u>2.138.393</u>	<u>2.421.913</u>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	794.707	575.620		
Årets regulering af udskudt skat	401.018	408.081		
	<u>1.195.725</u>	<u>983.701</u>		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	115.686.271	165.000	34.442.216	150.293.487
Tilgang i årets løb	394.972	0	4.860.289	5.255.261
Afgang i årets løb	0	-165.000	0	-165.000
Kostpris 31. december 2016	<u>116.081.243</u>	<u>0</u>	<u>39.302.505</u>	<u>155.383.748</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2016	18.616.628	0	0	18.616.628
Årets opskrivning	1.622.859	0	0	1.622.859
Værdireguleringer				
31. december 2016	<u>20.239.487</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.239.487</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2016	0	49.500	0	49.500
Årets afskrivninger	0	22.000	0	22.000
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-71.500	0	-71.500
Af- og nedskrivninger				
31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2016	<u>136.320.730</u>	<u>0</u>	<u>39.302.505</u>	<u>175.623.235</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5-6 % for 2016 mod 5-6 % for 2015).

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 124.461.016 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Rubin Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2007 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 26. januar 2007 eller senere.

##### **Andre økonomiske forpligtelser**

Leje- og leasingforpligtelser omfatter operationelle leasingkontrakter på biler i alt 373.758 kr. med resterende kontraktperiode på 2-4 år.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 132.074.040 kr., er der givet pant i investeringsejendomme m.v., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 175.623.235 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.