



## Rubis Invest ApS

Vesterlundvej 91 C  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 42253936

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.04.2024

---

**Henrik Bie Jensen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2023                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2023   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rubis Invest ApS  
Vesterlundvej 91 C  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42253936  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Henrik Rubæk, direktør  
Niels Dalgaard Sørensen, direktør  
Henrik Bie Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Rubis Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.04.2024

## Direktion

**Henrik Rubæk**  
direktør

**Niels Dalgaard Sørensen**  
direktør

**Henrik Bie Jensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Rubis Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rubis Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 09.04.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg samt udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 47.136 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af kostpriser og afkastkrav.

Værdien svarer til afkastprocent på mellem 5,00% og 5,80%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 4,2 mio.kr. og 5,1 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>2.243.978</b> | <b>2.158.532</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (613.653)        | (530.984)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.630.325</b> | <b>1.627.548</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | (362.305)        | (361.336)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.268.020</b> | <b>1.266.212</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 1.268.020        | 1.266.212        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>1.268.020</b> | <b>1.266.212</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 47.136.021        | 46.920.185        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 2    | <b>47.136.021</b> | <b>46.920.185</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>47.136.021</b> | <b>46.920.185</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 8.877             | 0                 |
| Udskudt skat                                |      | 9.000             | 7.000             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.957             | 34.636            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>23.834</b>     | <b>41.636</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>23.834</b>     | <b>41.636</b>     |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>47.159.855</b> | <b>46.961.821</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 42.000            | 42.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 6.241.598         | 4.973.578         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>6.283.598</b>  | <b>5.015.578</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 34.169.928        | 34.788.352        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>34.169.928</b> | <b>34.788.352</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 633.000           | 633.000           |
| Bankgæld                                      |      | 5.044.708         | 5.468.570         |
| Deposita                                      |      | 619.041           | 620.343           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 55.375            | 40.704            |
| Skyldig skat                                  |      | 311.311           | 363.336           |
| Anden gæld                                    | 4    | 42.894            | 4.987             |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 0                 | 26.951            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>6.706.329</b>  | <b>7.157.891</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>40.876.257</b> | <b>41.946.243</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>47.159.855</b> | <b>46.961.821</b> |
| Personaleforhold                              | 5    |                   |                   |
| Dagsværdioplysninger                          | 6    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 42.000                         | 4.973.578                                      | 5.015.578        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.268.020                                      | 1.268.020        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>42.000</b>                  | <b>6.241.598</b>                               | <b>6.283.598</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                                    | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 364.311        | 363.336        |
| Ændring af udskudt skat            | (2.000)        | (1.995)        |
| Regulering vedrørende tidligere år | (6)            | (5)            |
|                                    | <b>362.305</b> | <b>361.336</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 46.920.185                        |
| Tilgange                            | 215.836                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>47.136.021</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>47.136.021</b>                 |

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme i Horsens med hver 3-6 lejemål og 2 ejendomme i Vejle med hver 5 lejemål.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 47.136 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af kostpris og afkastkrav. Værdien svarer til afkastprocent på mellem 5,00% og 5,80%. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 4,2 mio.kr. og 5,1 mio.kr.

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 633.000   | 633.000   | 34.169.928                                    | 32.510.241                            |
|                                | <b>633.000</b>                                    | <b>633.000</b>                                    | <b>34.169.928</b>                             | <b>32.510.241</b>                     |

#### 4 Anden gæld (kortfristet)

|                     | <b>2023</b>   | <b>2022</b>  |
|---------------------|---------------|--------------|
|                     | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>   |
| Moms og afgifter    | 9.961         | 0            |
| Anden gæld i øvrigt | 32.933        | 4.987        |
|                     | <b>42.894</b> | <b>4.987</b> |

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Dagsværdioplysninger

|                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|------------------|------------------------------------|
|                  | <b>kr.</b>                         |
| Dagsværdi ultimo | 47.136.021                         |

#### 7 Eventualforpligtelser

Der er indgået administrationsaftale angående administration af selskabets ejendommen. Administrationsaftalen kan opsiges med 1 måneds varsel.

Selskabet har gæld til Realkredit Danmark på 143 t.kr. pr. 31.12.2023. Gælden er overtaget i forbindelse med køb af investeringsejendomme. Selskabet har ikke nogen betaling på de to lån, da de fuldt ud dækkes af skattefrit tilskud.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.136 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, samt omkostninger relateret til driften af selskabets investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.