



## Rubis Bjergby ApS

Vesterlundvej 91 C  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 42381160

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.04.2024

---

**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 Bjergby ApS  
Vesterlundvej 91 C  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42381160  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Niels Dalgaard Sørensen, direktør  
Henrik Bie Jensen, direktør  
Henrik Rubæk, 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 Bjergby 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 03.04.2024

## Direktion

**Niels Dalgaard Sørensen**  
direktør

**Henrik Bie Jensen**  
direktør

**Henrik Rubæk**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Rubis Bjergby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rubis Bjergby 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 03.04.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet vedrører udlejning af investeringsejendomme.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 21.000 t.kr. Investeringsejendomme måles til dagsværdi og er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdien svarer til et afkastkrav på 5,35%. 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 1,8 mio.kr. og 2,2 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.      | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>1.073.916</b> | <b>808.049</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0                | 1.722.925        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.073.916</b> | <b>2.530.974</b> |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (782.027)        | (272.727)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>291.889</b>   | <b>2.258.247</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | (64.126)         | (496.986)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>227.763</b>   | <b>1.761.261</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 227.763          | 1.761.261        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>227.763</b>   | <b>1.761.261</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|                           | Note | 2023<br>kr.       | 2021/22<br>kr.    |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme     |      | 21.000.000        | 21.000.000        |
| <b>Materielle aktiver</b> | 2    | <b>21.000.000</b> | <b>21.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>      |      | <b>21.000.000</b> | <b>21.000.000</b> |
| <b>Aktiver</b>            |      | <b>21.000.000</b> | <b>21.000.000</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2021/22<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 250.000           | 250.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.967.499         | 1.739.736         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>2.217.499</b>  | <b>1.989.736</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 375.000           | 377.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>375.000</b>    | <b>377.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 13.779.849        | 13.947.940        |
| Bankgæld                                      |      | 2.083.097         | 2.018.004         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>15.862.946</b> | <b>15.965.944</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 195.000           | 306.317           |
| Bankgæld                                      |      | 406.568           | 336.755           |
| Deposita                                      |      | 406.068           | 404.720           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 17.038            | 16.952            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 31.055            | 30.625            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 1.422.700         | 1.428.700         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 66.126            | 143.251           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>2.544.555</b>  | <b>2.667.320</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>18.407.501</b> | <b>18.633.264</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>21.000.000</b> | <b>21.000.000</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                   |                   |
| Dagsværdioplysninger                          | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 250.000                        | 1.739.736                                      | 1.989.736        |
| Årets resultat            | 0                              | 227.763  | 227.763          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>250.000</b>                 | <b>1.967.499</b>                               | <b>2.217.499</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2023<br>kr.   | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Aktuel skat             | 66.126        | 119.986        |
| Ændring af udskudt skat | (2.000)       | 377.000        |
|                         | <b>64.126</b> | <b>496.986</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 19.277.075                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>19.277.075</b>                 |
| Opskrivninger primo                 | 1.722.925                         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1.722.925</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>21.000.000</b>                 |

Selskabets investeringsejendomme består af 6 dobbelthuse svarende til 12 lejemål, beliggende i Gedehaven i Bjergby.

I beregningen af dagsværdien er der budgetteret med et driftsresultat af ejendomme på 1.123 t.kr. Der er pr. balancedag fuld udlejning og der forventes ikke tomgang.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 21.000 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af forventet afkastkrav.

Værdien svarer til en afkastprocent på 5,35%. 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 1,8 mio.kr. og 2,2 mio.kr.

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021/22<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023<br>kr. |
|--------------------------------|---|--|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 195.000   | 221.317  | 13.779.849                                    | 13.267.000                            |
| Bankgæld                       | 0   | 85.000   | 2.083.097                                     | 2.133.000                             |
|                                | <b>195.000</b>                                    | <b>306.317</b>                                       | <b>15.862.946</b>                             | <b>15.400.000</b>                     |

#### 4 Personaleforhold

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

#### 5 Dagsværdioplysninger

|                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|------------------|--|
| Dagsværdi ultimo | 21.000.000                                 |

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rubis Nord Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.000 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. Dog med enkelte reklassifikationer.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår er forskudt i forhold til sidste år. Sidste års regnskab omfattede perioden 01.07.2021-31.12.2022 svarende til 18 måneder, sammenholdt med årets regnskab for perioden 01.01.2023-31.12.2023 svarende til 12 måneder. Dette kan medføre en manglende sammenlignelighed med tidligere års regnskab.

## 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.