

## Ejendomsselskabet Rubin A/S

Violvej 24

8700 Horsens

CVR-nr. 26 12 25 46

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/05 2026

---

Thomas Nannsen Nielsen  
Dirigent

Vi forener revision,  
rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Rubin A/S  
Violvej 24  
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 12 25 46  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Annegrethe Nannsen Nielsen, formand  
Anita Nielsen  
Thomas Nannsen Nielsen  
Jesper Willy Nielsen

### Direktion

Thomas Nannsen Nielsen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. maj 2026

## Direktion

Thomas Nannsen Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Annegrethe Nannsen Nielsen  
formand

Anita Nielsen

Thomas Nannsen Nielsen

Jesper Willy 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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Horsens, den 22. maj 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
mne35455

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rubin A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter, vareforbrug, arbejde udført for egen regning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.021.426</b>	<b>9.546.505</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(1.755.993)</u>	<u>(1.788.909)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>8.265.433</b>	<b>7.757.596</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>360.721</u>	<u>(1.303.339)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.626.154</b>	<b>6.454.257</b>
Finansielle indtægter	3	214.193	250.391
Finansielle omkostninger	4	<u>(6.252.804)</u>	<u>(6.412.068)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.587.543</b>	<b>292.580</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(526.039)</u>	<u>(12.352)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.061.504</u></b>	<b><u>280.228</u></b>
Overført resultat		<u>2.061.504</u>	<u>280.228</u>
		<b><u>2.061.504</u></b>	<b><u>280.228</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	<u>216.364.022</u>	<u>215.861.550</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>216.364.022</u></b>	<b><u>215.861.550</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>216.364.022</u></b>	<b><u>215.861.550</u></b>
Andre tilgodehavender		142.707	180.777
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>339.314</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>142.707</u></b>	<b><u>520.091</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>142.707</u></b>	<b><u>520.091</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>216.506.729</u></b>	<b><u>216.381.641</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>54.753.620</u>	<u>52.738.518</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>55.253.620</u></b>	<b><u>53.238.518</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>6.891.158</u>	<u>6.900.707</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.891.158</u></b>	<b><u>6.900.707</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>139.750.351</u>	<u>142.019.301</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>139.750.351</u></b>	<b><u>142.019.301</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.704.206	2.121.031
Banker		6.495.385	6.942.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		221.547	242.485
Selskabsskat		138.500	0
Anden gæld		<u>5.001.962</u>	<u>4.866.852</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.611.600</u></b>	<b><u>14.223.115</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>154.361.951</u></b>	<b><u>156.242.416</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>216.506.729</u></b>	<b><u>216.381.641</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Finansielle instrumenter	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	52.738.518	53.238.518
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(59.490)	(59.490)
Årets resultat	0	2.061.504	2.061.504
Skat af egenkapitalbevægelser	0	13.088	13.088
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>54.753.620</u></b>	<b><u>55.253.620</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed, finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.442.869	1.491.802
Pensioner	269.608	273.348
Andre omkostninger til social sikring	<u>43.516</u>	<u>23.759</u>
	<b><u>1.755.993</u></b>	<b><u>1.788.909</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>214.193</u>	<u>250.391</u>
	<b><u>214.193</u></b>	<b><u>250.391</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	900
Andre finansielle omkostninger	<u>6.252.804</u>	<u>6.411.168</u>
	<b><u>6.252.804</u></b>	<b><u>6.412.068</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	535.588	256.156
Årets udskudte skat	<u>(9.549)</u>	<u>(243.804)</u>
	<b><u>526.039</u></b>	<b><u>12.352</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	202.632.130
Tilgang i årets løb	<u>141.751</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>202.773.881</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	13.229.420
Årets værdireguleringer	<u>360.721</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>13.590.141</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>216.364.022</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, korrigeret for tomgang for en passende periode samt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom der korrigeres for forrentning af deposita og forudbetalt leje.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig og butik), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand mv.

Ledelsen forventer at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 5,01 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 26 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er beliggende centralt i Horsens og består primært af boligudlejningsejendomme og enkelte butikker.

Afkastkravene er fastsat med hensyn til ejendommenes stand og beliggenheder i Horsens.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkratkrav for ejendommene i intervallet 4,90 % - 5,10 %, gennemsnitligt kan det opgøres til 5,01 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>(0,50)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>4,51</u>	<u>5,01</u>	<u>5,51</u>
Dagsværdi	<u>240.345.370</u>	<u>216.364.021</u>	<u>196.734.143</u>
Ændring i dagsværdi	<u>23.981.349</u>	<u>0</u>	<u>(19.629.878)</u>

### 7 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	6.900.707	7.144.511
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(9.549)</u>	<u>(243.804)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b>	<b><u>6.891.158</u></b>	<b><u>6.900.707</u></b>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>144.140.332</u>	<u>142.454.557</u>	<u>2.704.206</u>	<u>126.887.204</u>
	<b><u>144.140.332</u></b>	<b><u>142.454.557</u></b>	<b><u>2.704.206</u></b>	<b><u>126.887.204</u></b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rubin Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid på 33-54 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 8, i alt t.kr. 392.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 141.529, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 216.364.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 60.423.

### 12 Finansielle instrumenter

#### Indregnede transaktioner

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme. Markedsværdien af renteswaps er indregnet netto på egenkapitalen svarende til kontraktens dagsværdi pr. 31. december 2025.

**Noter**