

CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S

Kristen Bernikows Gade 4, 1
1105 København K

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/06/2019

Michael Lind Olesen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S
Kristen Bernikows Gade 4, 1
1105 København K

Telefonnummer: 31177777
e-mailadresse: milo@cubrix.dk

CVR-nr: 28856814
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

københavn, den 20/06/2019

Direktion

Michael Lind Olesen

Bestyrelse

Michael Lind Olesen

Carsten Tidgen Houtved

Ole Lind Olesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Cubrix Property Advisers A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Selskab B for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 20/06/2019

Peter Steen Christensen , mne16626
Statsautoriseret revisor
Excell Revision / Peter Steen Statsautoriseret revisor
CVR: 32428932

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på tkr. 24, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelse af selskabets økonomiske stiling pr. 31. december 2018.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2019. Selskabets selskabskapital forventes reableret gennem positiv indtjening i de kommende år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 6.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Michael Lind Olesen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.090.878	690.869
Personaleomkostninger	1	1.013.476	-402.909
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-37.500
Andre driftsomkostninger		0	-106.250
Resultat af ordinær primær drift		77.402	144.210
Andre finansielle indtægter	2	31.490	23.434
Øvrige finansielle omkostninger	3	-85.854	-131.944
Ordinært resultat før skat		23.038	35.700
Skat af årets resultat		0	-1.100.000
Årets resultat		23.038	-1.064.300
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		23.038	-1.064.300
I alt		23.038	-1.064.300

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre tilgodehavender		24.831	24.831
Finansielle anlægsaktiver i alt		24.831	24.831
Anlægsaktiver i alt		24.831	24.831
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	72.216
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		622.833	736.057
Andre tilgodehavender		30.323	50.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	321.538
Tilgodehavender i alt		665.656	1.179.811
Likvide beholdninger		2.182	2.182
Omsætningsaktiver i alt		667.838	1.181.993
Aktiver i alt		692.669	1.206.824

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		750.000	750.000
Overført resultat		-2.202.417	-2.225.453
Egenkapital i alt		-1.452.417	-1.475.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	125.946
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	0	125.946
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		562.526	270.639
Modtagne forudbetalinger fra kunder		550.000	1.050.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		552.228	548.542
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		480.332	447.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.145.086	2.556.331
Gældsforpligtelser i alt		2.145.086	2.682.277
Passiver i alt		692.669	1.206.824

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
Lønninger og gager	959.245	394.249
Pensioner	15.980	21.307
Omkostninger til social sikring	38.251	-12.647
I ALT	<u>1.013.476</u>	<u>402.909</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	31.490	23.434
I ALT	<u>31.490</u>	<u>23.434</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	85.854	131.944
I ALT	<u>85.854</u>	<u>131.944</u>

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	31/12 2018	31/12 2017
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen	<u>0</u>	<u>321.538</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>321.538</u>

For tilgodehavender hos ledelsen er der anvendt en rentesats på hhv. 10,05% p.a.

Direktionen har i årets løb tilbagebetalt t.kr. 450.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Leverandører af varer og tjenesteyd.	<u>145.946</u>	<u>385.946</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>145.946</u>	<u>385.946</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets indtjening og cashflow bliver positivt samt at der fortsat kan opnås betalingsaftaler med leverandører og skattemyndighederne om afvikling af selskabets gældsforpligtelser i takt med at forfalder.

Det er ledelsens forventning, at der kan opnås betalingsaftaler med leverandører og skattemyndighederne. Det er tillige ledelsens forventning, at selskabets resultat for det kommende år vil udvise et positivt resultat og positivt cashflow.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet vil have den fornødne likviditet til rådighed til at servicere forpligtelserne i takt med, at de forfalder.

På baggrund heraf anser ledelsen det derfor for forsvarligt at aflægge årsregnskabet under under forudsætning af fortsat drift.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Lind Olesen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1