

**Cubic Ejendoms Invest ApS**

**CVR-nr. 30696425**

**Sulsted Landevej 10**

**9380 Vestbjerg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bo Arvin

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Cubic Ejendoms Invest ApS  
Sulsted Landevej 10  
9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 30696425

Hjemsted: Aalborg Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Maryrose Yau Arvin  
Bo Arvin

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Cubic Ejendoms 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 30.05.2016

### Direktion

Maryrose Yau Arvin

Bo Arvin

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Cubic Ejendoms Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cubic Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med skattelovgivningen undladt at indeholde og afregne A-skat mv., hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Den ubetalte løn er indberettet til SKAT.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 30.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsinvestering og udvikling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.208 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder gælddeftergivelse mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer. Goodwill afskrives over 3 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(53.469)</b>	<b>136.972</b>
Personaleomkostninger	1	(37.350)	(40.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>118.667</u>	<u>(10.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.848</b>	<b>86.972</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		834.877	(242.488)
Andre finansielle indtægter		580.780	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(57.887)</u>	<u>(65.859)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.385.618</b>	<b>(221.375)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(177.310)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.208.308</u></b>	<b><u>(221.375)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		592.389	0
Overført resultat		<u>615.919</u>	<u>(221.375)</u>
		<b><u>1.208.308</u></b>	<b><u>(221.375)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	330.834
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>330.834</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.367.889	274.512
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.367.889</b>	<b>274.512</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.367.889</b>	<b>605.346</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	20.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>20.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.840
Udskudt skat		2.677	0
Andre tilgodehavender		21.729	55.237
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.406</b>	<b>66.077</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.066</b>	<b>40.073</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.472</b>	<b>126.150</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.410.361</b>	<b>731.496</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		592.389	0
Overført overskud eller underskud		(303.195)	(919.114)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>414.194</b></u>	<u><b>(794.114)</b></u>
Bankgæld		0	700.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>700.500</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	198.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.250.000	0
Skyldig selskabsskat		179.987	0
Anden gæld		566.180	566.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.996.167</b></u>	<u><b>825.110</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.996.167</b></u>	<u><b>1.525.610</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>2.410.361</b></u></u>	<u><u><b>731.496</b></u></u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	0	(919.114)	(794.114)
Årets resultat	0	592.389	615.919	1.208.308
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>592.389</b>	<b>(303.195)</b>	<b>414.194</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og løn	37.350	40.000
	<u>37.350</u>	<u>40.000</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	10.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(118.667)	0
	<u>(118.667)</u>	<u>10.000</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	179.987	0
Ændring af udskudt skat	(2.677)	0
	<u>177.310</u>	<u>0</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		360.000
Afgange		(360.000)
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo		(29.166)
Tilbageførsel ved afgang		29.166
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>0</u>



## Noter

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	517.000
Tilgange	1.258.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.775.500</b>
Opskrivninger primo	(242.488)
Afskrivninger på goodwill	(373.576)
Andel af årets resultat	1.208.453
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>592.389</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.367.889</b>
Goodwill udgør 747.151 kr. pr. 31.12.2015.	

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Associerede virksomheder:			
Komplementarselskabet HV Vestbjerg ApS	Vestbjerg	ApS	50,00
Højgaard Vestbjerg K/S	Vestbjerg	K/S	49,02

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen