

QUBE ApS

Niels Juelsvej 8
2680 Solrød Strand
CVR-nr. 37 96 31 19

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2024

dirigent

Thomas Veber



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for QUBE ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 1. februar 2024

Direktion

Thomas Veber

Henrik Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i QUBE ApS

Vi har opstillet årsrapporten for QUBE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Roskilde, den 1. februar 2024

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor
mne32810

Selskabsoplysninger

Selskabet

QUBE ApS
Niels Juelsvej 8
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 37 96 31 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Solrød

Direktion

Thomas Veber
Henrik Larsen

Revisor

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
Algade 50, 1. th.
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for QUBE ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Ejendomme	50 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		112.604	108.050
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-43.640</u>	<u>-43.640</u>
Resultat før finansielle poster		68.964	64.410
Finansielle indtægter		14	0
Finansielle omkostninger		<u>-83.247</u>	<u>-47.907</u>
Resultat før skat		-14.269	16.503
Skat af årets resultat	3	<u>3.023</u>	<u>-3.613</u>
Årets resultat		<u>-11.246</u>	<u>12.890</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-11.246</u>	<u>12.890</u>
		<u>-11.246</u>	<u>12.890</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.563.789</u>	<u>2.607.429</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.563.789</u>	<u>2.607.429</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.563.789</u>	<u>2.607.429</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>48.004</u>	<u>38.403</u>
Tilgodehavender		<u>48.004</u>	<u>38.403</u>
Likvide beholdninger		<u>12.463</u>	<u>43.229</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.467</u>	<u>81.632</u>
Aktiver i alt		<u>2.624.256</u>	<u>2.689.061</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-107.464</u>	<u>-96.218</u>
Egenkapital		<u>-57.464</u>	<u>-46.218</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.186.883</u>	<u>2.186.883</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.186.883</u>	<u>2.186.883</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		404.412	465.154
Selskabsskat		6.578	11.242
Anden gæld		11.847	0
Deposita		<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>494.837</u>	<u>548.396</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.681.720</u>	<u>2.735.279</u>
Passiver i alt		<u>2.624.256</u>	<u>2.689.061</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.578	11.242
Årets udskudte skat	<u>-9.601</u>	<u>-7.629</u>
	<u>-3.023</u>	<u>3.613</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>2.186.883</u>	<u>2.186.883</u>
Langfristet del	2.186.883	2.186.883
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.186.883</u>	<u>2.186.883</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.564.