

Cube Estate 1 ApS

Københavnsvej 7, 3550 Slangerup

CVR-nr. 39 39 11 39

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juli 2020.

Michael Klostermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Cube Estate 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 23. juni 2020

Direktion

Michael Klostermann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Cube Estate 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cube Estate 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 23. juni 2020

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cube Estate 1 ApS Københavnsvej 7 3550 Slangerup
	CVR-nr.: 39 39 11 39
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 2. regnskabsår
Direktion	Michael Klostermann
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	G.M.M. Holding ApS
Dattervirksomhed	Seniorboliger Skovmarken ApS, Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af at drive virksomhed ved direkte eller indirekte via datterselskaber at købe, sælge, eje, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 206.780 kr. mod -26.281 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cube Estate 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Sammenligningstallene omfatter selskabets første regnskabsår, der var 10 måneder langt.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der relaterer sig til den opnåede nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>7/3 - 31/12 2018</u>
Bruttofortjeneste	275.527	-17.329
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	275.527	-17.329
Andre finansielle indtægter	13.720	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-24.197	-16.364
Resultat før skat	265.050	-33.693
3 Skat af årets resultat	-58.270	7.412
Årets resultat	206.780	-26.281
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	206.780	0
Disponeret fra overført resultat	0	-26.281
Disponeret i alt	206.780	-26.281

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	500.000	550.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	500.000	550.000
Anlægsaktiver i alt	500.000	550.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.193.702	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	-58.270	7.412
Andre tilgodehavender	16.573	26.340
Tilgodehavender i alt	1.152.005	33.752
Likvide beholdninger	267.918	31.822
Omsætningsaktiver i alt	1.419.923	65.574
Aktiver i alt	1.919.923	615.574

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	180.499	-26.281
Egenkapital i alt	280.499	73.719
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.969	35.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.616.435	505.980
Anden gæld	20	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.639.424	541.855
Gældsforpligtelser i alt	1.639.424	541.855
Passiver i alt	1.919.923	615.574

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. marts 2018	100.000	0	100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-26.281	-26.281
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	-26.281	73.719
Årets overførte overskud eller underskud	0	206.780	206.780
	100.000	180.499	280.499

Noter

	1/1 - 31/12 2019	7/3 - 31/12 2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.350	16.180
Andre finansielle omkostninger	1.847	184
	24.197	16.364
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	58.270	-7.412
	58.270	-7.412
	31/12 2019	31/12 2018
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	550.000	0
Tilgang i årets løb	0	550.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december 2019	500.000	550.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	500.000	550.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Cube Estate 1 ApS
Seniorboliger Skovmarken ApS, Frederikssund	90,1 %	1.608.259	-5.853	500.000
		1.608.259	-5.853	500.000

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Collectio-Holding ApS, CVR-nr. 39097834 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 59 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Ken Klostermann

Direktør

På vegne af: Cube Estate 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-027457739888

IP: 109.58.xxx.xxx

2020-07-28 09:02:16Z

NEM ID 

Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-07-28 09:33:55Z

NEM ID 

Michael Ken Klostermann

Dirigent

På vegne af: Cube Estate 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-027457739888

IP: 109.58.xxx.xxx

2020-07-29 08:43:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QF4Q4-101XE-EFHV8-Y5ENE-0ZEDA-MO7WW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>