



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

KUBUS EJENDOMSELSKAB APS
KILDEHØJ 83, GJELLERUP, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. januar 2024

Line Thuesen, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kubus Ejendomsselskab ApS Kildehøj 83 Gjellerup 7400 Herning
	CVR-nr.: 42 40 32 37 Stiftet: 18. maj 2021 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Line Thuesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kubus Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. januar 2024

Direktion:

Line Thuesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Kubus Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kubus Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 4. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		224.935	97.970
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.056.460	0
Andre finansielle omkostninger.....		-169.717	-109.689
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.001.242	-11.719
Skat af årets resultat.....	1	-12.141	1.762
ÅRETS RESULTAT.....		-1.013.383	-9.957
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.013.383	-9.957
I ALT.....		-1.013.383	-9.957

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.130.000	7.186.460
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.130.000	7.186.460
ANLÆGSAKTIVER.....		6.130.000	7.186.460
Udskudte skatteaktiver.....		2.029	8.054
Tilgodehavender.....		2.029	8.054
Likvide beholdninger.....		48.320	111.738
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		50.349	119.792
AKTIVER.....		6.180.349	7.306.252
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.002	40.002
Overført resultat.....		-1.023.340	-9.957
EGENKAPITAL.....		-983.338	30.045
Gæld til pengeinstitutter.....		2.564.970	3.898.783
Gæld til kapitalinteresser.....		4.349.534	3.178.982
Selskabsskat.....		6.116	6.292
Deposita.....		54.650	53.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.975.270	7.137.957
Gæld til pengeinstitutter.....		160.000	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.125	26.250
Selskabsskat.....		6.292	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		188.417	138.250
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.163.687	7.276.207
PASSIVER.....		6.180.349	7.306.252
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført af årets resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	40.002	-9.957	30.045
Forslag til resultatdisponering.....		-1.013.383	-1.013.383
Egenkapital 30. september 2023.....	40.002	-1.023.340	-983.338

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.116	6.292	
Regulering af udskudt skat	6.025	-8.054	
	12.141	-1.762	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022		7.186.460	
Kostpris 30. september 2023		7.186.460	
Årets værdireguleringer		-1.056.460	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023		-1.056.460	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		6.130.000	
		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. september 2023		6.130.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-1.056.460	

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Aarhus C.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det samlede gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 215 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje 286 tkr., de årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 71 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.724.970	160.000	0	4.010.783	
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	0	0	1.924.970	0	
Gæld til kapitalinteresser.....	4.349.534	0	0	3.178.982	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	0	0	4.349.534	0	
Selskabsskat.....	6.116	0	0	6.292	
Deposita.....	54.650	0	0	53.900	
Feriepengeindefrysning.....	0	0	54.650	0	
	7.135.270	160.000	6.329.154	7.249.957	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.725 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.130 tkr.					
 Medarbejderforhold					 5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kubus Ejendomsselskab ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til fællesudgifter, vedligeholdelse mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.