



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 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2024

Line Thuesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
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 2023 - 30. september 2024
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 14. november 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 2023 - 30. september 2024 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 14. november 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud i regnskabsåret og selskabets egenkapital er fortsat tabt.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin selskabskapital og er dermed omfattet af reglerne for kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabets vil reetablere sin anpartskapital ved fremtidig indtjening og stigning i ejendomspriserne.

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		195.523	224.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-830.000	-1.056.460
Andre finansielle indtægter.....		147	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-185.538	-169.717
RESULTAT FØR SKAT.....		-819.868	-1.001.242
Skat af årets resultat.....	1	-2.278	-12.141
ÅRETS RESULTAT.....		-822.146	-1.013.383
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-822.146	-1.013.383
I ALT.....		-822.146	-1.013.383

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		5.300.000	6.130.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.300.000	6.130.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.300.000	6.130.000
Udskudte skatteaktiver.....		1.995	2.029
Tilgodehavender.....		1.995	2.029
Likvide beholdninger.....		60.939	48.320
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.934	50.349
AKTIVER.....		5.362.934	6.180.349
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.002	40.002
Overført resultat.....		-1.845.486	-1.023.340
EGENKAPITAL.....		-1.805.484	-983.338
Gæld til pengeinstitutter.....		2.629.892	2.564.970
Gæld til kapitalinteresser.....		4.393.192	4.349.534
Selskabsskat.....		1.244	6.116
Deposita.....		54.850	54.650
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	7.079.178	6.975.270
Gæld til pengeinstitutter.....		55.000	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.125	22.125
Selskabsskat.....		6.116	6.292
Anden gæld.....		5.999	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		89.240	188.417
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.168.418	7.163.687
PASSIVER.....		5.362.934	6.180.349
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	40.002	-1.023.340	-983.338
Forslag til resultatdisponering.....		-822.146	-822.146
Egenkapital 30. september 2024.....	40.002	-1.845.486	-1.805.484

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.244	6.116	
Regulering af udskudt skat	34	6.025	
	2.278	12.141	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringsejen omme	
kr.			
Kostpris 1. oktober 2023		7.186.460	
Kostpris 30. september 2024		7.186.460	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		-1.056.460	
Årets værdireguleringer		-830.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		-1.886.460	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		5.300.000	
kr.		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. september 2024		5.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-830.000	

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende centralt 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 214 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje 291 tkr., de årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 77 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende centralt i Aarhus C.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.684.892	55.000	2.400.000	2.724.970	
Gæld til kapitalinteresser.....	4.393.192	0	4.393.192	4.349.534	
Selskabsskat.....	1.244	0	0	6.116	
Deposita.....	54.850	0	54.850	54.650	
	7.134.178	55.000	6.848.042	7.135.270	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 5.300 tkr.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 5
Selskabets ejerkreds vil fortsætte med at understøtte selskabet med den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift.					
Herudover vil gælden til kapitalinteresser blive opretholdt frem til der er likviditet til afdrag herpå.					
 Medarbejderforhold					 6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kubus Ejendomsselskab ApS for 2023/24 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 årets 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme 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 anskaffessummen 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 acontoskatte.

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.