
EJENDOMSSELSKABET KUBEHUSENE A/S

CVR-nr.: 36537760

Marievej 6
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/03/2026

Frank Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KUBEHUSENE A/S
Marievej 6
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 36537760
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET KUBEHUSENE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk, den 12/03/2026

Direktion

Frank Hansen

Bestyrelse

Martin Bernstorf Hydeskov

Frank Hansen

Preben Hydeskov

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at gennemføre ejendomsudviklingsprojekter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet hensatte forpligtelser for samlet DKK 3.146.693 jf. note 3. Hensættelsen er behæftet med usikkerhed, idet forpligtelsen endnu ikke endeligt kan opgøres ligesom der ved forlig eller retslige afgørelser kan forekomme afvigelser i forhold til det på balancedagen forventede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.25 - 31.12.25 udviser et resultat på DKK 101.966 mod DKK -95.473 for tiden 01.01.24 - 31.12.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.269.197.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af

forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-520.045	-356.079
Resultat af ordinær primær drift		-520.045	-356.079
Andre finansielle indtægter		1.436.455	1.748.987
Øvrige finansielle omkostninger	1	-787.170	-1.514.716
Ordinært resultat før skat		129.240	-121.808
Skat af årets resultat	2	-27.274	26.325
Årets resultat		101.966	-95.483
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		101.966	-95.483
I alt		101.966	-95.483

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.696
Udskudte skatteaktiver		0	25.752
Tilgodehavende skat		36.000	162.000
Andre tilgodehavender		6.997.641	10.114.366
Tilgodehavender i alt		7.033.641	10.303.814
Likvide beholdninger		131.110	13.104
Omsætningsaktiver i alt		7.164.751	10.316.918
AKTIVER I ALT		7.164.751	10.316.918

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		1.769.197	1.667.231
Egenkapital i alt		2.269.197	2.167.231
Hensættelse til udskudt skat		1.522	0
Andre hensatte forpligtelser	3	3.146.693	3.157.549
Hensatte forpligtelser i alt		3.148.215	3.157.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.569	290.078
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		130.107	800.079
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.375.663	3.901.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.747.339	4.992.138
Gældsforpligtelser i alt		1.747.339	4.992.138
PASSIVER I ALT		7.164.751	10.316.918

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Renter, associerede virksomheder	42.738	7.628
Renteomkostninger i øvrigt	744.432	1.507.088
	<u>787.170</u>	<u>1.514.716</u>

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Udskudt skat	27.274	-26.672
Regulering af skat fra tidligere år	0	347
	<u>27.274</u>	<u>-26.325</u>

3. Andre hensatte forpligtelser

	2025	2024
	kr.	kr.
Kortfristede forpligtelser	3.146.693	3.157.549
	<u>3.146.693</u>	<u>3.157.549</u>

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet hensatte forpligtelser for samlet DKK 3.146.693 jf note 3. Hensættelsen er behæftet med usikkerhed, idet forpligtelsen endnu ikke endeligt kan opgøres ligesom der ved forlig eller retslige afgørelser kan forekomme afvigelser i forhold til det på balancedagen forventede.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0