



## CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S

Lyngbystræde 5 B  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 28856814

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2025

---

**Michael Lind Olesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S

Lyngbystræde 5 B

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 28856814

Hjemsted: Kongens Lyngby

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Michael Lind Olesen

Carsten Houtved

Ole Lind Olesen

## Direktion

Michael Lind Olesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 30.06.2025

## Direktion

**Michael Lind Olesen**  
direktør

## Bestyrelse

**Michael Lind Olesen**

**Carsten Houtved**

**Ole Lind Olesen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 30.06.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed med erhvervsejendomme og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed i overensstemmelse med gældende lovgivning.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 463 t.kr, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på 673 t.kr.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse er opmærksom på reglerne i selskabslovens § 119 om tabt selskabskapital.

Selskabets ledelse forventer, at kapitalen kan retableres via egen drift de kommende år.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(334.955)</b>	<b>(346.948)</b>
Personaleomkostninger	2	(94.000)	(99.957)
Af- og nedskrivninger	3	(22.000)	(1.833)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(450.955)</b>	<b>(448.738)</b>
Andre finansielle indtægter	4	109	0
Andre finansielle omkostninger	5	(12.312)	(26.363)
<b>Årets resultat</b>		<b>(463.158)</b>	<b>(475.101)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(463.158)	(475.101)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(463.158)</b>	<b>(475.101)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	108.167
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>108.167</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>108.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.731	3.622
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.731</b>	<b>3.622</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.731</b>	<b>3.622</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.731</b>	<b>111.789</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		(1.423.351)	(960.193)
<b>Egenkapital</b>		<b>(673.351)</b>	<b>(210.193)</b>
Bankgæld		6.280	33.013
Gæld til tilknyttede virksomheder		388.077	50.005
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.953	36.931
Anden gæld		244.772	202.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>677.082</b>	<b>321.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>677.082</b>	<b>321.982</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.731</b>	<b>111.789</b>
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Eventualforpligtelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	(960.193)	(210.193)
Årets resultat	0	(463.158)	(463.158)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>750.000</b>	<b>(1.423.351)</b>	<b>(673.351)</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra dets ejer Michael Lind Olesen, der vil tilføre selskabet yderligere likviditet i det påkrævede omfang frem til 31. december 2025.

## 2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	94.000	101.560
Andre omkostninger til social sikring	0	(1.603)
	<b>94.000</b>	<b>99.957</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	22.000	1.833
	<b>22.000</b>	<b>1.833</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	109	0
	<b>109</b>	<b>0</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.303	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.009	26.363
	<b>12.312</b>	<b>26.363</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	110.000
Afgange	(110.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.833)
Årets afskrivninger	(22.000)
Tilbageførsel ved afgang	23.833
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Lind Olesen Holding ApS, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og bankrenter.

**Balancen****Materielle aktiver**

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.