

# **CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S**

Lyngbystræde 5B  
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**30/06/2021**

---

**Michael Lind Olesen**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CUBRIX PROPERTY ADVISERS A/S  
Lyngbystræde 5B  
2800 Kongens Lyngby

e-mailadresse: milo@cubrix.dk

CVR-nr: 28856814

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor**

Excell Revision / Peter Steen Statsautoriseret Revisor

Grusgraven 9, 1

2880 Bagsværd

DK Danmark

CVR-nr: 32428932

P-enhed: 1015599991

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for CUBRIX PROPERTY ADVISERS 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.

Kgs. Lyngby, den 28/06/2021

## Direktion

Michael Lind Olesen

## Bestyrelse

Michael Lind Olesen

Ole Lind Olesen

Carsten Houtved

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Cubrix Property Advisers A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Cubrix Property Advisers A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Bagsværd, 28/06/2021

Peter Steen Christensen , mne16626  
Statsautoriseret revisor  
Excell Revision / Peter Steen Statsautoriseret Revisor  
CVR: 32428932

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på tkr. -318, hvilket ikke er tilfredsstillende i forhold til de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets moderselskab har i regnskabsåret tilført ny egenkapital.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelse af selskabets økonomiske stiling pr. 31. december 2020.

## Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2020. Selskabets selskabskapital forventes retableret gennem positiv indtjening i de kommende år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 4.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Michael Lind Olesen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

### **BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

### **AKTIVER**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejedepona, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### **PASSIVER**

#### **Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-57.009</b>	<b>278.684</b>
Personaleomkostninger	1	-317.020	-102.793
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.889	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-382.918</b>	<b>175.891</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-43.898	-54.409
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-426.816</b>	<b>121.482</b>
Skat af årets resultat		108.349	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-318.467</b>	<b>121.482</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-318.467	121.482
<b>I alt</b>		<b>-318.467</b>	<b>121.482</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		151.111	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>151.111</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>151.111</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		372.500	12.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		105.872	3.622
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>478.372</b>	<b>16.122</b>
Likvide beholdninger		2.182	2.182
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>480.554</b>	<b>18.304</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>631.665</b>	<b>18.304</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		750.000	750.000
Overført resultat		-699.402	-2.080.935
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>50.598</b>	<b>-1.330.935</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		348.561	376.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.965	16.965
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	733.023
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		215.541	222.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>581.067</b>	<b>1.349.239</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>581.067</b>	<b>1.349.239</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>631.665</b>	<b>18.304</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2020	2019
Lønninger og gager	240.625	79.500
Sociale omkostninger	3.607	498
Øvrige personaleomkostninger	72.788	22.795
I ALT	<u>317.020</u>	<u>102.793</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2020	2019
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	43.898	54.409
I ALT	<u>43.898</u>	<u>54.409</u>

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets indtjening og cashflow fortsat bliver positiv.

Selskabet ejer har i regnskabsåret tilført selskabet betydelig likviditet og forventer fortsat at stille finansiering til rådighed for den løbende drift. Det er tillige ledelsens forventning, at selskabets resultat for det kommende år vil udvise et positivt resultat og positivt cashflow.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet vil have den fornødne likviditet til rådighed til at servicere forpligtelserne i takt med, at de forfalder.

På baggrund heraf anser ledelsen det derfor for forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

---

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Lind Olesen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2