

**Cube Estate ApS**  
Gammel Kongevej 1, 1610 København V

CVR-nr. 38 49 72 94

**Årsrapport**

**15. marts - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2018.



Michael Klostermann  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 15. marts - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. marts - 31. december 2017 for Cube Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. marts - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. juni 2018

**Direktion**

  
Michael Klostermann

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

**Til anpartshaveren i Cube Estate ApS**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Cube Estate ApS for regnskabsåret 15. marts - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. marts - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Overtrædelse af kildeskatteloven**

Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke løbende indeholdt, indberettet og afregnet kildeskatter til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Frederiksberg, den 11. juni 2018

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 39709 0279



Hans Grube

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19760

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Cube Estate ApS Gammel Kongevej 1 1610 København V
	CVR-nr.: 38 49 72 94
	Regnskabsår: 15. marts 2017 - 31. december 2017 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Michael Klostermann
<b>Revision</b>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	G.M.M. Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i årets løb bestået af, at drive virksomhed ved direkte eller indirekte via datterselskaber at købe, sælge, eje, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har tabt hele sin kapital. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen derfor fremlagt en plan for reetablering af selskabets kapital. Ledelsen forventer, at kunne reetablere selskabskapitalen ved egen drift inden for de nærmest kommende år.

I den forbindelse har selskabet modtaget tilkendegivelse fra ekstern part om, at denne vil tilføre selskabet tilstrækkelig likviditet til sikring af selskabets drift for det kommende regnskabsår, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -931.452 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet er efter regnskabsårets afslutning blevet omdannet fra et aktieselskab til et anpartsselskab. Selskabskapitalen er ikke blevet ændret i den forbindelse og udgør derfor fortsat kr. 510.000.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Cube Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal i årsrapporten.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt andre omkostninger til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	15/3 2017 <u>- 31/12 2017</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-349.247</b>
3 Personaleomkostninger	<u>-579.330</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-928.577</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.875</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-931.452</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-931.452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-931.452</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-931.452</b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Aktiver</b>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
Deposita	<u>21.148</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.148</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>21.148</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>21.148</b></u>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	510.000
5 Overført resultat	<u>-931.452</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-421.452</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	675
Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.043
Anden gæld	<u>264.882</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>442.600</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>442.600</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>21.148</u></b>

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 2 Efterfølgende begivenheder
- 6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har tabt hele sin kapital. I forbindelse med regnskabsafregningen har ledelsen fremlagt en plan for reetablering af selskabets kapital. Ledelsen forventer, at kunne reetablere selskabskapitalen ved egen drift inden for de nærmest kommende år.

I den forbindelse har selskabet modtaget tilkendegivelse fra ekstern part om, at denne vil tilføre selskabet tilstrækkelig likviditet til sikring af selskabets drift for det kommende regnskabsår, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet er efter regnskabsårets afslutning blevet omdannet fra et aktieselskab til et anpartsselskab. Selskabskapitalen er ikke blevet ændret i den forbindelse og udgør derfor fortsat kr. 510.000.

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager

15/3 2017

- 31/12 2017

579.330

**579.330**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

31/12 2017

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 15. marts 2017

510.000

**510.000**

### 5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud

-931.452

**-931.452**

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning skattemæssigt fremførselsberettigede underskud på samlet t.kr. 923. Skatteværdien af disse underskud udgør t.kr. 203, ved en skatteprocent på 22. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist hvornår selskabet skattemæssigt vil kunne udnytte disse underskud.