

FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER

Herlufsholmvej 37, 2
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er godkendt den

18/04/2018

Line Røtting Dornan
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Redegørelse for virksomhedsledelse	8
------------------------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse	13
-------------------------	----

Balance	14
---------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER Herlufsholmvej 37, 2 2720 Vanløse e-mailadresse: fh@kubenbyg.dk CVR-nr: 29841942 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Danske Bank Munkeengen 32 3400 Hillerød DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fonden for Billig Boliger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af Fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

København, den 18/04/2018

Direktion

Line Røtting Dornan
Administrerende direktør

Bestyrelse

Claus Bech-Danielsen
Bestyrelsesmedlem

Jørgen Holger Nue Møller
Bestyrelsesformand

Rolf Andersson
Bestyrelsesmedlem

Jon Erhardt Vedstesen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Mielke
b

Iben Thit Korsbæk Koch
Bestyrelsesnæstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Billige Boliger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FONDEN FOR BILLIGE BOLIGER for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 1. januar 2017 - 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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. 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. 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.

København, 18/04/2018

Christian Sanderhage , mne23347
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Fonden er godkendt den 22. august 2006 med det hovedformål at fremme udvikling og opførelse af boliger i danske byer, hovedsagelig billige boliger for husstande med almindelige indkomster.

Fonden kan endvidere støtte tilvejebringelse af gode boligforhold. Fondens erhvervsmæssige aktivitet består i at opføre, sælge og administrere billige boliger. Fonden kan indgå aftaler med branchekyndige virksomheder om udførelse af dele af Fondens aktiviteter og kan tillige stifte og indskyde kapital i virksomheder, der medvirker til fremme af Fondens virksomhed. Fonden kan tillige drive finansieringsmæssig virksomhed i form af indskud, udlån, garantistillelse m.v. herunder for andelsboligkøberes forpligtelser, der er nødvendig for realisering af Fondens aktiviteter .

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har fra 2014 organiseret sin virksomhed i to datterselskaber, Kuben Byg A/S og Selskabet for Billige Boliger A/S. Kuben Byg A/S er Fondens almindelige byggeselskab, medens Selskabet for Billige Boliger A/S ønskes udviklet til at forestå etablering og opførelse af billige boliger, f.eks. gennem byggefællesskaber eller på anden vis. Fonden selv koncentrerer sin virksomhed om ejerskabet af datterselskaberne, herunder om økonomistyring og finansiering samt om udviklingsopgaver inden for Fondens kerneområde

Fonden har i året haft fokus på at kunne være part i et erhvervs ph.d.-projekt omhandlende ”Mikroboliger – nye boligkvaliteter i en ny boligform”. Der blev ultimo 2017 givet tilsagt fra Innovationsfonden. Der er primo 2018 opnået støttetilsagn fra Boligfonden Kuben til ph.d.-projektet.

Kuben Byg A/S erhvervede i 2017 i samarbejde med byggeselskabet Casa Nord en velbeliggende byggegrund til ejerlejligheder fra By & Havn på Sundmolen på Østerbro i København og har her påbegyndt opførelsen af en boligbebyggelse. Projektet er solgt og forventes indflyttet primo 2019. Der forventes et tilfredsstillende økonomisk resultat af byggeriet.

I Køge Kyst erhvervede Kuben Byg A/S i 2016 i samarbejde med byggeselskabet Casa Nord en velbeliggende byggegrund til ejerlejligheder. Byggeriet blev påbegyndt ultimo 2016 og solgte lejligheder er indflyttet ultimo 2017. Der er p.t. 3 usolgte lejligheder. Samlet forventes et tilfredsstillende økonomisk resultat.

Der arbejdes med flere byggemuligheder til opførelse de kommende år.

Fondens bestyrelse har over en række møder særligt behandlet mulighederne for at overføre bl.a. udenlandske erfaringer med byggefællesskaber (Tyske ”Baugruppen” eller ”Baugemein-schaften”) til Danmark. Fonden har udarbejdet beskrivelser af forretningsgang og økonomimodel m.v. og har med Køge Kyst P/S og Tegnestuen Vandkunsten truffet aftale om afprøvning heraf i løbet af 2017.

Selskabet for Billige Boliger har i 2017 initieret, vejledt og understøttet etablering af ”Fællesbyg Køge Kyst” som blev stiftet i august 2017. Denne forening fungerer nu som delvis selvstående byggefællesskab, hvor Selskabet for Billige Boliger bistår i fornødent omfang med vejledning.

Årets resultat for 2017 udviser et overskud på 3.534 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Koncernens samlede egenkapital udgør ved udgangen af 2017 25,2 mio. kr.

Bestyrelse og direktion

Bestyrelsens og direktionens sammensætning har været uændret gennem året.

Fondens bestyrelse har i 2017 afholdt 6 møder, heraf et forbundet med et bestyrelsesseminar.

Der henvises endvidere til note 2, hvor bestyrelsens og direktionens honorering fremgår, samt note 14, hvor yderligere oplysninger om bestyrelsens medlemmer fremgår.

Bestyrelsen har på baggrund af Anbefalinger for God Fondsledelse gennemført en bestyrelsesevaluering i 2016. Evalueringen blev gennemført efter de gældende anbefalinger og gav anledning til at intensivere arbejdet med billige boliger, men gav ellers ikke anledning til bemærkninger. Med afsæt i bestyrelsesevalueringen har bestyrelsen ultimo 2016 påbegyndt arbejdet med ny strategi for Fonden og datterselskaberne 2018 - 2020 .

Øvrige oplysninger

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, som har haft betydning for regnskabet udarbejdelse.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutning indtruffet hændelser, der vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af regnskabet.

Forventninger til 2018

Der forventes i 2018 et positivt resultat.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Bestyrelsens sammensætning, hverv og uafhængighed

Bestyrelsen har oplyst følgende:

Jørgen Holger Nue Møller,

bestyrelsesformand

Stilling

Bestyrelsesformand, adjungeret

professor

Alder

73 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Juni 2006

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

December 2018

Særlige kompetencer

Mangeårig erfaring som

bestyrelsesmedlem og -formand.

Tidligere adm. direktør. Specialer i byudvikling og boligbyggeri.

Øvrige ledelseshverv

Bestyrelsesformand i Kuben Byg A/S

og i Selskabet for Billige Boliger

A/S.

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder

m.v.

Valgt af bestyrelsen

Om medlemmet anses for uafhængigt

Uafhængig

Rolf Andersson, bestyrelsesmedlem

Stilling

Byggedirektør i KAB

Alder

59 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Juli 2011

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

Iben Thit Korsbæk Koch,

bestyrelsesnæstformand

Stilling

Direktør i UBSBOLIG A/S og DAF

ApS

Alder

60 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Januar 2011

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

December 2018

Særlige kompetencer

Mangeårig erfaring fra

bestyrelsesarbejde. Arbejder med administration og drift af boliger.

Øvrige ledelseshverv

Bestyrelsen for ISCC, Anders

Hedens Mindelegat, NSBO

(Nordiske StudentBOsteder) og

Forretnings- førerklubben for

kollegieadministratorer i DK.

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder

m.v.

DISfonden

Om medlemmet anses for uafhængigt

Uafhængig

Claus Bech-Danielsen,

bestyrelsesmedlem

Stilling

Professor mso

Alder

57 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Januar 2014

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

December 2018

Særlige kompetencer

Stor erfaring i udvikling, planlægning og administrativ styring af boligbyggeri.

Øvrige ledelseshverv

Formand for bygherreforeningen, formand for AlmenNet, medlem af storkundenetværk Danske Bank/RD.

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v.

KAB Fonden

Om medlemmet anses for uafhængigt Uafhængig

Jon Erhardt Buch Vedstesen, bestyrelsesmedlem

Stilling

Adm. direktør

Alder

57 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Januar 2015

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

December 2018

Særlige kompetencer

Flerårig erfaring med forskelligartet bestyrelsesarbejde. Adm. direktør i et entreprenørselskab samt dettes moderselskab.

Øvrige ledelseshverv

Formand for bestyrelsen i

Udviklingsforeningen under

Kooperationen samt

bestyrelsesmedlem i

Solcellespecialisten A/S,

Murersvendenes Aktieselskab A/S og

Nordkysten A/S.

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v.

Kooperationen

Om medlemmet anses for uafhængigt Uafhængig

December 2019

Særlige kompetencer

Boligarkitektur

Øvrige ledelseshverv

Leder af Center for Boligforskning

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v.

Akademisk Arkitektforening

Om medlemmet anses for uafhængigt Uafhængig

Henrik Mielke, bestyrelsesmedlem

Stilling

Adm. direktør

Alder

53 år

Dato for indtræden i bestyrelsen

Januar 2014

Har genvalg fundet sted

Ja

Udløb af valgperiode

December 2019

Særlige kompetencer

Ledelse, strategi og forretningsudvikling. Procesoptimering og præfabrikation.

Øvrige ledelseshverv

Sidder i bestyrelsen i Boligfonden Kuben og i Styregruppen for SBI.

Udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v.

Boligfonden Kuben

Om medlemmet anses for uafhængigt Uafhængig

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger på tidspunktet for deres afholdelse, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele heraf vil tilflyde koncernen og når aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når 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 perioderapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderfonden Fonden for Billige Boliger og alle dattervirksomheder.

Ved udarbejdelsen af moderfondens regnskab er anvendt indre værdis metode for datterselskaber. Dette medfører, at årets resultat samt egenkapitalen pr. 31. december bliver af samme størrelse i moderfond og koncern. Ved køb af virksomheder fremkommer koncerngoodwill på anskaffelsestidspunktet, svarende til forskellen imellem anskaffessummen og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Koncerngoodwill aktiveres og afskrives lineært over den forventede nytteperiode. Resultater fra købte virksomheder medtages i koncernregnskabet fra erhvervelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Regnskabsposten omfatter indtægter ved opførelse af byggerier med fradrag af produktionsomkostninger, herunder finansielle poster, og eventuelle nedskrivninger. Dækningsbidrag på byggesager indtægtsføres efter produktionsprincippet. Forventede tab udgiftsføres fuldt ud.

Dækningsbidrag indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger og færdiggørelsesgraden på de enkelte sager m.v. på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med fakturering.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved koncernens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger og nedskrivninger af tilgodehavender.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for koncernens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og renteudgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under ácontoskatteordningen m.v.

Finansielle poster vedr. byggeri er indeholdt i bruttoresultatet.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Resultatandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer og tab.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Inventar og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet kan ibrugtages.

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

Inventar og driftsmidler 3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Inventar og driftsmidler med en anskaffelsestid på kr. 13.200 eller derunder straks afskrives.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den bogførte værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders

aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige økonomiske fordele, der vil tilflyde fonden.

Beholdning af pantebreve samt rentudjævningslån måles til skønnet kursværdi (dagsværdi).

Varebeholdninger

Jordarealer indregnes og måles til anskaffelsespris med tillæg af afholdte omkostninger, herunder finansielle poster, eller til en lavere skønnet salgsværdi.

Tilgodehavender

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

Igangværende byggesager

Igangværende byggesager indregnes og måles til afholdte produktionsomkostninger inkl. finansielle poster, tillagt en forsigtig vurderet andel af det forventede dækningsbidrag opgjort på baggrund af projektets færdiggørelsesgrad. Byggesager, der forventes at give tab, nedskrives til imødegåelse heraf.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til dækning af garanti- samt reklamationsforpligtelser m.v. Posten indeholder også hensættelse til tab på igangværende byggesager, såfremt en given nedskrivning ikke kan indeholdes i aktivets værdi.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som de bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Reklamationsforpligtelser omfatter skønnede fremtidige omkostninger til dækning af rejste krav vedr. fejl og mangler ved opførte byggerier.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Nøgletal

Nøgletal er opgjort i henhold til Den Danske Finansforenings ”Anbefalinger & nøgletal 2015”:

Overskudsgraden er resultat af primær drift i forhold til nettoomsætningen, hvor primær drift er resultat før tilknyttede virksomheder, finansielle poster, skat samt minoritetsaktionærer.

Egenkapitalforrentningen er årets resultat i forhold til den gennemsnitlige egenkapital (begge ekskl. minoritetsaktionærer), hvor en kapitaltilførsel vægtes med det antal dage, den har været til rådighed.

Soliditetsgraden er egenkapitalen ultimo (ekskl. minoritetsaktionærer) i forhold til balancesummen ultimo.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Eksterne omkostninger			-1.135.734
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.104.771	3.294.099
Bruttoresultat		3.104.771	-1.135.734
Personaleomkostninger	1	-135.000	-135.000
Andre driftsomkostninger		-109.439	-111.521
Resultat af ordinær primær drift		2.860.332	-1.382.255
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder			3.294.099
Andre finansielle indtægter	2	741.247	339.335
Øvrige finansielle omkostninger	3	-68.117	-76.586
Ordinært resultat før skat		3.533.462	2.174.593
Skat af årets resultat			0
Årets resultat		3.533.462	2.174.593
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		104.771	3.294.099
Overført resultat		3.428.691	-1.119.506
I alt		3.533.462	2.174.593

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.690.052	21.585.281
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.939.525	1.919.802
Udskudte skatteaktiver		1.071.133	1.071.133
Finansielle anlægsaktiver i alt		24.700.710	24.576.216
Anlægsaktiver i alt		24.700.710	24.576.216
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.258.140	
Tilgodehavender i alt		2.258.140	
Likvide beholdninger		809.558	166.069
Omsætningsaktiver i alt		3.067.698	166.069
Aktiver i alt		27.768.408	24.742.285

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.250.000	1.250.000
Reserve for opskrivninger		15.690.177	15.585.406
Overført resultat		6.685.161	3.256.469
Egenkapital i alt		23.625.338	20.091.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.069.697	2.079.799
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.974.400	2.480.405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		98.973	90.206
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.143.070	4.650.410
Gældsforpligtelser i alt		4.143.070	4.650.410
Passiver i alt		27.768.408	24.742.285

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Lønninger og gager	135.000	135.000
Øvrige personalerelaterede udgifter	0	0
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
Der indgår ingen løn til direktionen.	0	0
Der indgår honorar til bestyrelse, specificeret:	135.000	135.000
Jørgen Holger Nue Møller, formand	45.000	45.000
Iben Thit Korsbæk Koch, næstformand	30.000	30.000
Rolf Andersson	15.000	15.000
Claus Bech-Danielsen	15.000	15.000
Jon Erhardt Buch Vedstesen	15.000	15.000
Henrik Mielke	15.000	15.000
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>

Aktiebaseret bonus anvendes ikke i ledelsen.

2. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Kursgevinster	1.948	27.936
Renter dattervirksomheder	716.642	271.995
Øvrige renteindtægter	22.657	39.404
	<u>741.247</u>	<u>339.335</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Kurstab på ydet lån	14.044	23.256
Rente af kassekredit	43.415	0
Renter dattervirksomheder	7.903	11.410
Øvrige renteudgifter	2.755	41.920
	<u>68.117</u>	<u>76.586</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernen kan i sin løbende drift blive involveret i tvister og retssager. Det er Fondens opfattelse, at udfaldet heraf ikke vil forrykke den økonomiske stilling, idet der i regnskabet er foretaget nødvendige reservationer og hensættelser.

Koncernen har indgået leasingaftale for en personbil, der løber 48 måneder fra 1. august 2015. Den årlige leasingafgift inkl. gebyr andrager 101 t.kr. ekskl. moms.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Fonden har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende Kuben Byg A/S og Selskabet for Billige Boliger A/S måtte have med kreditinstitut.

6. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter ledelsesmedlemmer, Kuben Byg A/S, København og Selskabet for Billige Boliger A/S, København.

Der har ikke fundet transaktioner sted i 2017 ud over almindelige ændringer på mellemværender og tilknyttede rentetilskrivninger herpå. For rentetilskrivninger henvises til noterne 4 og 5 udvisende samlede renteindtægter på 717 t.kr. og samlede renteudgifter på 8 t.kr.

Mellemværende pr. 31. december 2017 mellem Fonden og Kuben Byg A/S (i favør af førstnævnte) andrager 7.855 t.kr. og mellemværende pr. 31. december 2017 mellem Fonden og Selskabet for Billige Boliger A/S (i favør af sidstnævnte) andrager 9.829 t.kr. Netto er der et tilgodehavende på 2.258 t.kr. Mellemværenderne er på anfordringsvilkår. Som anført forrentes mellemværenderne. Der er ikke foretaget nedskrivninger på mellemværender med nærtstående parter. Herudover har der ikke i årets løb – bortset fra normalt ledelsesvederlag til bestyrelsen – været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

7. Redegørelse for god fondsledelse

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse

Anbefaling

Fonden følger Fonden forklarer

1. Åbenhed og kommunikation

1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Fonden følger.
Formanden og den adm. direktør udtaler sig.

2. Bestyrelsens opgaver og ansvar

2.1 Overordnede opgaver og ansvar

<p>2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.</p>	<p>Fonden følger. Fonden har i 2017 udarbejdet strategi for 2018-20.</p>	<p>Fondens likviditet tillader kun begrænsede uddelinger af hensyn til opnåelse af nødvendig kapital til Fondens primære formål, opførelse af Billige Boliger.</p>
<p>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.</p>	<p>Fonden følger</p>	
<p>2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p>Fonden følger</p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>	<p>Fonden vil følge</p>	<p>Fonden vil vurdere, men bemærker, at flertallet af bestyrelsens medlemmer udpeges af de 5 stiftende organisationer.</p>
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>(Fonden følger)</p>	<p>Men jf. ovenfor</p>
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	<p>(Fonden følger)</p>	<p>Men jf. ovenfor</p>

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Fonden følger

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Henset til koncernens lidenhed, sammenhængen mellem drøftelserne i Fond og datterselskaber og fordelene ved udøvelse af aktivt ejerskab ved direkte repræsentation, finder bestyrelsen det ikke hensigtsmæssigt at følge anbefalingen

2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Fonden følger.

Alle bestyrelsens medlemmer er pt. uafhængige.

2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Fonden følger

2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fonden vil følge.
Aldersgrænsen sættes til 72 år.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Fonden følger

Evaluering foretages hvert tredje år.

2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger

3. Ledelsens vederlag

3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger

3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden. Fonden følger

8. Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for Fondens uddelingspolitik

Fondens vedtagne uddelingspolitik fremgår af Fondens hjemmeside: www.fondenforbilligeboliger.dk/uddelingsstrategi/, hvortil der henvises.