

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

20/04/2016

Line Røtting Dornan
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KUBEN BYG A/S Herlufsholmvej 37 2720 Vanløse Telefonnummer: 88332600 e-mailadresse: info@kubenbyg.dk CVR-nr: 33386702 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Munkeengen 42 3400 Hillerød DK
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 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 2015 for Kuben Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06/04/2016

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
Bestyrelsesmedlem

Iben Thit Korsbæk Koch
Bestyrelsesnæstformand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KUBEN BYG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KUBEN BYG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 06/04/2016

Christian Sanderhage
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kuben Byg A/S bygger boliger til overkommelige priser. Kuben Byg A/S identificerer attraktive grunde, udvikler projektet for grunden, sørger for finansiering, styrer projektet, gennemfører byggeriet og afsætter eller bistår med udlejning af boligerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede i 2013 en velbeliggende byggegrund fra By & Havn i Århusgadekvarteret på Østerbro i København og har her gennemført opførelsen af den første boligbebyggelse i Århusgadekvarteret. Bebyggelsen er opført i to etaper. Etape 1 bestod af 23 boliger, der blev indflyttet april/maj 2015. Alle boliger er solgt på markedsvilkår. Etape 2 er primo 2014 afhændet til en privat investor, for hvem Kuben Byg A/S har udført byggestyringsopgaven. Endvidere består bebyggelsen af en forretningsetage, der som råhus er tilbagesolgt til By & Havn. Projektet har resulteret i et tilfredsstillende økonomisk resultat. Selskabet har endvidere indgået aftale om køb af yderligere en grund i Nordhavnen. Kuben Byg A/S påregner at indlede projektsalg i det sene forår 2016, efter afholdelse af parallelopdrag. I Køge Kyst har selskabet fra ejendomsselskabet Casa Nord erhvervet byggeret til to grunde og har påbegyndt projektsalg på den ene. Der foreligger skitseforslag vedr. den anden grund, hvor projektet søges solgt til investor eller gennemført som andelsboligforening. Periodens resultat udviser et overskud på 1.685 t.kr. efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 selskabet, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Regnskabsposten omfatter indtægter ved opførelse af byggerier samt ved salg af jordarealer og tilbagetagne ejendomme 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 på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med fakturering.

Administrationsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens 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 poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, herunder forrentning af selskabets koncerninterne mellemregning.

Renter indregnes i kostpris på igangværende byggesager og jordarealer.

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.

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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider, normalt 3-5 år.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Inventar og driftsmidler med en anskaffessum på kr. 12.800 eller derunder straksafskrives.

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

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		31.282.547	56.625.800
Eksterne omkostninger		-24.224.204	-46.114.663
Bruttoresultat		7.058.343	10.511.137
Personaleomkostninger	1	-3.700.532	-2.632.323
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.912	-14.482
Andre driftsomkostninger		-917.720	-707.515
Resultat af ordinær primær drift		2.418.179	7.156.817
Andre finansielle indtægter	2	261.024	744.745
Øvrige finansielle omkostninger	3	-419.790	-1.028.261
Ordinært resultat før skat		2.259.413	6.873.301
Skat af årets resultat	4	-574.200	-1.617.747
Årets resultat		1.685.213	5.255.554
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.685.213	5.255.554
I alt		1.685.213	5.255.554

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.133	36.495
Materielle anlægsaktiver i alt	5	28.133	36.495
Udsudte skatteaktiver		527.663	
Deposita		89.625	94.608
Finansielle anlægsaktiver i alt		617.288	94.608
Anlægsaktiver i alt		645.421	131.103
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.669.115	717.769
Igangværende arbejder for fremmed regning			71.087.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.285.489	4.200.000
Andre tilgodehavender		358.988	829.798
Tilgodehavender i alt		19.313.592	76.834.997
Omsætningsaktiver i alt		19.313.592	76.834.997
Aktiver i alt		19.959.013	76.966.100

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		505.000	505.000
Overført resultat		9.245.743	7.560.530
Egenkapital i alt		9.750.743	8.065.530
Hensættelse til udskudt skat			795.879
Hensatte forpligtelser i alt			795.879
Gæld til banker			40.204.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.696.093	4.013.111
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			20.144.857
Skyldig selskabsskat		1.865.275	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.646.902	3.742.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.208.270	68.104.691
Gældsforpligtelser i alt		10.208.270	68.104.691
Passiver i alt		19.959.013	76.966.100

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Lønninger og gager	4.178.626	3.354.660
Pensioner	139.661	127.573
Udgifter til social sikring	31.242	1.241
Øvrige personalerelaterede udgifter	209.403	159.249
Afholdte personaleomkostninger	4.558.932	3.642.723
Heraf dækket ved uddelinger	-858.400	-1.010.400
	3.700.532	2.632.323

Aktiebaseret bonus anvendes ikke til ledelsen

2. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	256.141	
Øvrige renteindtægter	4.883	744.745
	261.024	744.745

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	419.790	1.028.261
	419.790	1.028.261

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.865.275	0
Ændring af udskudt skat	-1.326.485	1.617.747
Effekt som følge af ændret skattesats	35.410	0
Skat af årets resultat	<u>574.200</u>	<u>1.617.747</u>
Udskudt skat primo	795.879	-821.868
Ændring af udskudt skat	-1.326.485	1.617.747
Effekt som følge af ændret skattesats	35.410	0
Dækket via sambeskatning	-32.467	0
Udskudt skat ultimo	<u>-527.663</u>	<u>795.879</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inventar og driftsmidler kr.
Kostpris primo	<u>186.858</u>
Tilgang	13.550
Afgang	-64.903
Kostpris ultimo	<u>135.505</u>
Af- og nedskrivning primo	150.364
Årets afskrivning	21.911
Tilbageførsel ved afgang	-64.903
Af- og nedskrivning ultimo	<u>107.373</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.133</u>

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale for en personbil, der løber 48 måneder fra 1. august 2015. Den årlige leasingafgift inkl. gebyr andrager 95 t.kr. ekskl. moms.

Selskabet er i sin løbende drift involveret i tvister og retssager. Det er selskabets opfattelse, at udfaldet heraf ikke vil forrykke den økonomiske stilling, idet der i regnskabet er foretaget nødvendige reservationer og afsættelser.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Fonden for Billige Boliger, Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse, hjemsted København, CVR-nr. 29 84 19 42.