

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

10/04/2019

Line Røtting Dornan
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37

2720 Vanløse

Telefonnummer: 88332600

e-mailadresse: fh@kubenbyg.dk

CVR-nr: 33386702

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017192430

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/03/2019

Direktion

Line Røtting Dornan
Administrerende direktør

Bestyrelse

Claus Bech-Danielsen
Bestyrelsesmedlem

Rolf Andersson
Bestyrelsesnæstformand

Jon Erhardt Vedstesen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Mielke
Bestyrelsesmedlem

Iben Thit Korsbæk Koch
Bestyrelsesformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KUBEN BYG A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KUBEN BYG A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 S, 27/03/2019

Christian Sanderhage , mne23347
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 i samarbejde med Fonden for Billige Boliger for finansiering, styrer projektet, gennemfører byggeriet og afsætter eller bistår med udlejning af boligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 byggeriet færdiggøres i 1. halvår 2019. Projektet er solgt og forventes indflyttet ultimo 1. kvartal 2019. Byggeriet er blevet forsinket, hvilket har reduceret indtægterne i 2018. Der forventes et tilfredsstillende økonomisk resultat af byggeriet.

Byggesagen Havblik i Køge Kyst er afsluttet og de sidste lejligheder solgt til Selskabet for Billige Boliger og udlejet.

Et planlagt byggeri i Værløse kunne ikke gennemføres, hvilket medførte tab og manglende indtægter i året. Der arbejdes med flere byggemuligheder til opførelse de kommende år.

Periodens resultat udviser et underskud på 4.129 t.kr. efter skat, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Miljøforhold

Der lægges vægt på samfundsmæssig ansvarlighed, herunder særlig hensyntagen til miljøvenlige løsninger såvel internt som eksternt i forhold til kunderne.

Videnressourcer

Selskabets væsentligste videnressourcer er inden for projektudvikling. Kompetencerne knytter sig primært til kompetente og erfarne medarbejdere. Selskabet vil til stadighed prioritere medarbejdernes løbende udvikling og træning højt for at kunne imødekomme markedets krav og udfordringer.

Udvikling i antal medarbejdere:

Selskabet har i 2018 i gennemsnit beskæftiget 4 medarbejdere.

Corporate Governance

Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Fonden for Billige Boliger.

Selskabets bestyrelse og direktion er identisk med Fondens.

Bestyrelsen og direktion

Bestyrelsens og direktionens sammensætning har været uændret gennem året 2018. Ved årets udgang udtrådte bestyrelsesformand Jørgen Nue Møller af bestyrelsen.

Bestyrelsen i selskabet har i 2018 afholdt 5 møder samt et bestyrelsesseminar. Der henvises til note 2, hvor bestyrelsens honorar fremgår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til 2019

Der forventes i 2019 et positivt resultat.

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. med enkelte tilvalg fra 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 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.

Resultatopgørelsen

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 rentekomkostninger, 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. 13.500 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.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		34.850.876	70.192.066
Eksterne omkostninger		-34.737.251	-60.436.000
Bruttoresultat		113.625	9.756.066
Personaleomkostninger	1	-4.180.340	-3.983.798
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.285	-11.418
Andre driftsomkostninger		-968.937	-905.947
Resultat af ordinær primær drift		-5.039.937	4.854.903
Andre finansielle indtægter	2	387.909	455.117
Øvrige finansielle omkostninger	3	-636.482	-716.642
Ordinært resultat før skat		-5.288.510	4.593.378
Skat af årets resultat		1.159.533	-1.011.241
Årets resultat		-4.128.977	3.582.137
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.128.977	3.582.137
I alt		-4.128.977	3.582.137

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.148	5.433
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.148	5.433
Udskudte skatteaktiver		541.294	
Deposita		89.625	94.775
Finansielle anlægsaktiver i alt		630.919	94.775
Anlægsaktiver i alt		632.067	100.208
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		636.143	1.350.188
Igangværende arbejder for fremmed regning		54.010.632	32.772.973
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			1.974.400
Tilgodehavende skat		270.000	
Andre tilgodehavender		1.961.482	76.116
Tilgodehavender i alt		56.878.257	36.173.677
Likvide beholdninger			9.789.642
Omsætningsaktiver i alt		56.878.257	45.963.319
Aktiver i alt		57.510.324	46.063.527

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		505.000	505.000
Overført resultat		9.487.408	13.616.385
Egenkapital i alt		9.992.408	14.121.385
Hensættelse til udskudt skat			618.239
Andre hensatte forpligtelser		500.000	500.000
Hensatte forpligtelser i alt		500.000	1.118.239
Gæld til banker		37.491.441	114.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.679.173	1.226.672
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.327.428	9.829.204
Skyldig selskabsskat			637.853
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		761.074	17.422.974
Periodeafgrænsningsposter		758.800	1.592.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		47.017.916	30.823.903
Gældsforpligtelser i alt		47.017.916	30.823.903
Passiver i alt		57.510.324	46.063.527

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Lønninger og gager	4.091.316	4.051.759
Pensioner	160.171	157.337
Udgifter til social sikring	31.305	31.960
Øvrige personalerelaterede udgifter	81.548	124.342
Afholdte personaleomkostninger	4.364.340	4.365.398
Heraf dækket ved uddelinger	-184.000	-381.600
	4.180.340	3.983.798

Aktiebaseret bonus anvendes ikke til ledelsen

2. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	0	0
Øvrige renteindtægter	387.909	455.117
	387.909	455.117

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	623.932	716.642
Øvrige renteudgifter	12.551	0
	636.483	716.642

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	xxx.xxx	xxx.xxx	143.772
Tilgang	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Afgang	-xxx.xxx	-xxx.xxx	0
Kostpris ultimo	xxx.xxx	xxx.xxx	143.772
Opskrivninger primo	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Årets opskrivning	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Opskrivninger ultimo	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Af- og nedskrivning primo	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-138.339
Årets afskrivning	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-4.285
Tilbageførsel ved afgang	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Af- og nedskrivning ultimo	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-142.624
Regnskabsmæssig værdi ultimo	xxx.xxx	xxx.xxx	1.148

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

Selskabet har indgået leasingaftale for en personbil, der løber 48 måneder fra 1. august 2015. Den årlige leasingafgift inkl. gebyr andrager 101 t.kr. Selskabet har indgået huslejekontrakt med opsigelsesvarsel på 6 måneder svarende 135 t.kr.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	4