

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

02/05/2018

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	11
-------------------------	----

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KUBEN BYG A/S Herlufsholmvej 37 2720 Vanløse Telefonnummer: 88332600 e-mailadresse: fh@kubenbyg.dk CVR-nr: 33386702 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Danske Bank Munkeengen 42 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 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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
Bestyrelsesmedlem

Iben Thit Korsbæk Koch
Bestyrelsesnæstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KUBEN BYG A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KUBEN BYG A/S 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

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

Selskabet 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.

Periodens resultat udviser et overskud på 3.582 t.kr. efter skat, hvilket 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 2017 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.

Bestyrelsen i selskabet har i 2017 afholdt 6 møder, heraf et forbundet med et bestyrelsesseminar. Der henvises endvidere til note 2, hvor bestyrelsens og direktionens honorering 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 2018

Der forventes i 2018 et positivt resultat.

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 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 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. 13.200 eller derunder straksafskrives.

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

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.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		70.192.066	40.640.195
Eksterne omkostninger		-60.436.000	-30.802.568
Bruttoresultat		9.756.066	9.837.627
Personaleomkostninger	1	-3.983.798	-3.961.487
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.418	-19.550
Andre driftsomkostninger		-905.947	-966.152
Resultat af ordinær primær drift		4.854.903	4.890.438
Andre finansielle indtægter	2	455.117	307.859
Øvrige finansielle omkostninger	3	-716.642	-330.713
Ordinært resultat før skat		4.593.378	4.867.584
Skat af årets resultat		-1.011.241	-1.079.079
Årets resultat		3.582.137	3.788.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.582.137	3.788.505
I alt		3.582.137	3.788.505

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.433	16.851
Materielle anlægsaktiver i alt	4	5.433	16.851
Udskudte skatteaktiver			0
Deposita		94.775	94.775
Finansielle anlægsaktiver i alt		94.775	94.775
Anlægsaktiver i alt		100.208	111.626
Varer under fremstilling			1.464.205
Varebeholdninger i alt			1.464.205
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.350.188	538.089
Igangværende arbejder for fremmed regning		32.772.973	35.615.735
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.974.400	0
Andre tilgodehavender		76.116	4.214.928
Tilgodehavender i alt		36.173.677	40.368.752
Likvide beholdninger		9.789.642	
Omsætningsaktiver i alt		45.963.319	41.832.957
Aktiver i alt		46.063.527	41.944.583

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		505.000	505.000
Overført resultat		13.616.385	13.034.248
Egenkapital i alt		14.121.385	13.539.248
Hensættelse til udskudt skat		618.239	514.851
Andre hensatte forpligtelser		500.000	500.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.118.239	1.014.851
Gæld til banker		114.400	17.438.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.226.672	1.609.168
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.829.204	5.747.376
Skyldig selskabsskat		637.853	40.777
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	17.422.974	580.493
Periodeafgrænsningsposter		1.592.800	1.974.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.823.903	27.390.484
Gældsforpligtelser i alt		30.823.903	27.390.484
Passiver i alt		46.063.527	41.944.583

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Lønninger og gager	4.051.759	3.995.885
Pensioner	157.337	145.959
Udgifter til social sikring	31.960	31.476
Øvrige personalerelaterede udgifter	124.342	144.967
Afholdte personaleomkostninger	4.365.398	4.318.287
Heraf dækket ved uddelinger	-381.600	-356.800
	3.983.798	3.961.487

Aktiebaseret bonus anvendes ikke til ledelsen

2. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	0	3.180
Øvrige renteindtægter	455.117	304.679
	455.117	307.859

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	716.642	271.995
Øvrige renteudgifter	0	58.718
	716.642	330.713

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	-126.921
Årets afskrivning	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-11.418
Tilbageførsel ved afgang	xxx.xxx	xxx.xxx	0
Af- og nedskrivning ultimo	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-138.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	xxx.xxx	xxx.xxx	5.433

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Heri indgår primært skyldig ikke forfalden moms.

6. 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. ekskl. moms.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabets modervirksomhed er Fonden for Billige Boliger med hjemsted i København.

Nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

- Fonden for Billiger Boliger, København.