

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

10/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/04/2017

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 påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KUBEN BYG A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KUBEN BYG A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 26/04/2017

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

.....

Selskabet har indgået aftale med By & Havn om køb af en grund i Nordhavnen, og efter tilfredsstillende projektsalg påregnes det at igangsætte byggeri i foråret 2017 med forventet indflytning ultimo 2018.

I Køge Kyst har selskabet fra ejendomsselskabet Casa Nord erhvervet en grund, og efter tilfredsstillende projektsalg er der igangsat byggeri i foråret 2016 med forventet indflytning ultimo 2017. En anden erhvervet grund er afhændet til en investor uden tab.

Periodens resultat udviser et overskud på 3.789 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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

....

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

....

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. 12.900 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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		40.640.195	31.282.547
Eksterne omkostninger		-30.802.568	-24.224.204
Bruttoresultat		9.837.627	7.058.343
Personaleomkostninger	1	-3.961.487	-3.700.532
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.550	-21.912
Andre driftsomkostninger		-966.152	-917.720
Resultat af ordinær primær drift		4.890.438	2.418.179
Andre finansielle indtægter	2	307.859	261.024
Øvrige finansielle omkostninger	3	-330.713	-419.790
Ordinært resultat før skat		4.867.584	2.259.413
Skat af årets resultat	4	-1.079.079	-574.200
Årets resultat		3.788.505	1.685.213
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.788.505	1.685.213
I alt		3.788.505	1.685.213

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.851	28.133
Materielle anlægsaktiver i alt		16.851	28.133
Udskudte skatteaktiver		0	527.663
Deposita		94.775	89.625
Finansielle anlægsaktiver i alt		94.775	617.288
Anlægsaktiver i alt		111.626	645.421
Varer under fremstilling		1.464.205	
Varebeholdninger i alt		1.464.205	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		538.089	1.669.115
Igangværende arbejder for fremmed regning		35.615.735	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.285.489
Andre tilgodehavender		4.214.928	358.988
Tilgodehavender i alt		40.368.752	19.313.592
Omsætningsaktiver i alt		41.832.957	19.313.592
Aktiver i alt		41.944.583	19.959.013

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		505.000	505.000
Overført resultat		13.034.248	9.245.743
Egenkapital i alt		13.539.248	9.750.743
Hensættelse til pensioner og lignende forpligtelser		514.851	
Andre hensatte forpligtelser		500.000	
Hensatte forpligtelser i alt		1.014.851	
Gæld til banker		17.438.270	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.609.168	5.696.093
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.747.376	
Skyldig selskabsskat		40.777	1.865.275
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		580.493	2.646.902
Periodeafgrænsningsposter		1.974.400	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		27.390.484	10.208.270
Gældsforpligtelser i alt		27.390.484	10.208.270
Passiver i alt		41.944.583	19.959.013

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Lønninger og gager	3.995.885	4.178.626
Pensioner	145.959	139.661
Udgifter til social sikring	31.476	31.242
Øvrige personalerelaterede udgifter	144.967	209.403
Afholdte personaleomkostninger	4.318.287	4.558.932
Heraf dækket ved uddelinger	-356.800	-858.400
	3.961.487	3.700.532

Aktiebaseret bonus anvendes ikke til ledelsen

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	3.180	256.141
Øvrige renteindtægter	304.679	4.883
	307.859	261.024

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter koncernvirksomheder	271.995	419.790
Øvrige renteudgifter	58.718	0
	330.713	419.790

4. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	40.777	1.865.275
Ændring af udskudt skat	1.042.514	-1.326.485
Regulering vedrørende tidligere år	-4.212	
Effekt som følge af ændret skattesats	0	35.400
Skat af årets resultat	<u>1.079.079</u>	<u>574.200</u>
Udskudt skat primo	-527.663	795.879
Ændring af udskudt skat	1.042.514	-1.326.485
Effekt som følge af ændret skattesats	0	35.410
Dækket via sambeskatning	0	-32.467
Udskudt skat ultimo	<u>514.851</u>	<u>-527.663</u>

5. Oplysning om eventualaktiver

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.

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. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

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