

KUBEN BYG A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

20/05/2020

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

e-mailadresse: info@kubenbyg.dk

CVR-nr: 33386702

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07/05/2020

Direktion

Line Røtting Dornan
Administrerende direktør

Bestyrelse

Iben Thit Korsbæk Koch
Bestyrelsesformand

Claus Bech-Danielsen
Bestyrelsesmedlem

Jon Erhardt Vedstesen
Bestyrelsesmedlem

Rolf Andersson
Bestyrelsesnæstformand

Henrik Mielke
Bestyrelsesmedlem

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 07/05/2020

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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. Byggeriet blev for Kuben Bygs del indflyttet i foråret 2019. Efter indflytning blev Kuben Byg A/S mødt med økonomisk krav fra storetreprenøren. Dette medførte forøgede omkostninger, hvilket har reduceret indtægterne på sagen i 2019. Sagen har desuagtet givet et positivt resultat.

Kuben Byg A/S har i 2019 indgået en byggestyrings- og administrationsaftale med Selskabet for Billige Boliger A/S for byggeriet Fællesbyg i Køge.

Der arbejdes med flere byggemuligheder til opførelse de kommende år.

Periodens resultat udviser et underskud på 484 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.

Vidensressourcer

Selskabets væsentligste vidensressourcer 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 2019 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 2019.

Bestyrelsen i selskabet har i 2019 afholdt 6 møder. Der henvises til note 2, hvor bestyrelsens honorar fremgår.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af selskabets daglige drift, ligesom selskabets leverandører, samarbejdspartnere og kunder må formodes at blive påvirket. Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Forventninger til 2020

Der forventes i 2020 et resultat på omkring 0.

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 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. 13.800 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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		28.158.111	34.850.876
Eksterne omkostninger		-23.695.398	-34.737.251
Bruttoresultat		4.462.713	113.625
Personaleomkostninger	1	-3.894.287	-4.180.340
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.148	-4.285
Andre driftsomkostninger		-952.129	-968.937
Resultat af ordinær primær drift		-384.851	-5.039.937
Andre finansielle indtægter		94.308	387.909
Øvrige finansielle omkostninger		-329.432	-636.482
Ordinært resultat før skat		-619.975	-5.288.510
Skat af årets resultat		135.675	1.159.533
Årets resultat		-484.300	-4.128.977
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-484.300	-4.128.977
I alt		-484.300	-4.128.977

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.148
Materielle anlægsaktiver i alt		0	1.148
Udskudte skatteaktiver		676.969	541.294
Deposita		89.625	89.625
Finansielle anlægsaktiver i alt		766.594	630.919
Anlægsaktiver i alt		766.594	632.067
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.858.675	636.143
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	54.010.632
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		10.793.984	
Tilgodehavende skat		384.000	270.000
Andre tilgodehavender		1.898.036	1.961.482
Tilgodehavender i alt		14.934.695	56.878.257
Omsætningsaktiver i alt		14.934.695	56.878.257
Aktiver i alt		15.701.289	57.510.324

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		505.000	505.000
Overført resultat		9.003.108	9.487.408
Egenkapital i alt		9.508.108	9.992.408
Andre hensatte forpligtelser		400.000	500.000
Hensatte forpligtelser i alt		400.000	500.000
Gæld til banker			37.491.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.580.650	2.679.173
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	5.327.428
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		652.931	761.074
Periodeafgrænsningsposter		559.600	758.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.793.181	47.017.916
Gældsforpligtelser i alt		5.793.181	47.017.916
Passiver i alt		15.701.289	57.510.324

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Lønninger og gager	3.815.465	4.091.316
Pensioner	165.683	160.171
Udgifter til social sikring	37.840	31.305
Øvrige personalerelaterede udgifter	74.498	81.548
Afholdte personaleomkostninger	4.093.486	4.364.340
Heraf dækket ved uddelinger	-199.200	-184.000
	3.894.286	4.180.340

Aktiebaseret bonus anvendes ikke til ledelsen

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019	2018
	kr.	kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-1148	-4285
	-1148	-4285

3. 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 Xerox multifunktionsmaskine, der løber 60 måneder fra 6. september 2019.

Den årlige leasingafgift inkl. gebyr andrager 10 t.kr. Selskabet har indgået leasingaftale for en personbil, der løber 48 måneder fra 1. august 2019. Den årlige leasingafgift inkl. gebyr andrager 101 t.kr.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med opsigelsesvarsel på 6 måneder svarende 140 t.kr.

4. 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.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	4