

---

# **SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S**

**CVR-nr.: 31858453**

Herlufsholmvej 37  
2720 Vanløse

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**09/05/2023**

---

**Line Røtting Dornan**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S Herlufsholmvej 37 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 31858453 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Selskabet for Billige Boliger 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/03/2023

## Direktion

Line Røtting Dornan

## Bestyrelse

Iben Thit Korsbæk Koch  
formand

Claus Bech-Danielsen

Jon Buch Vedstesen

Rolf Andersson  
næstformand

Henrik Mielke

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, den 21/03/2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Christian Sanderhage, mne23347  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabet for Billige Boliger A/S arbejder for udvikling og opførelse af billige boliger. Dette kan ske ved erhvervelse, opførelse og salg af fast ejendom i eget regi eller ved udførelse af bygherrerådgivning og forretningsførelse for andre bygherrer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I september 2022 indgik Fonden en strategisk alliance med projektudviklingskoncernen FB Gruppen og etableringen af et nyt udviklingsselskab har Fonden således formuleret en række fælles ønsker til fremtidens boligmarked. Blandt andet ønsker alliancen i det nye udviklingsselskab at finde en model for opførelse af flere varigt betalbare boliger i rummet mellem de almene og private, bl.a. ved genindførelse af andelsboliger. Fonden ønsker med partnerskabet at fokusere mere målrettet på det egentlige formål nemlig at tilvejebringe betalbare boliger, som tilbydes til købere med små mellemindkomster, der ellers ikke ville have muligheder på ejerboligmarkedet. Fonden har i projektet Fællesbyg Køge Kyst gennemført et af de største og første byggefællesskaber med lejligheder i stor skala i Danmark.

Fondens samlede drift er flyttet over i et nyt udviklingsselskab (Udviklingsselskabet for Billige Boliger P/S) ved en aktivoverdragelsesaftale.

Udviklingsselskabet for Billige Boliger P/S fået et styrket kapitalgrundlag samt en samarbejdspartner, der finansielt kan løfte større projekter. Det organiseres imidlertid som et selvstændigt selskab med egen ledelse og egen bestyrelse.

Årets resultat udviser et overskud på 747 t.kr. efter skat, hvilket anses for fuldt tilfredsstillende.

### Miljøforhold

Der lægges vægt på samfundsmæssig ansvarlighed, herunder særlig hensyntagen til sociale og 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 medarbejdere:

Selskabet har i 2022 støttet sig på Kuben Bygs medarbejdere og eksterne konsulenter.

### Corporate Governance

## Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Fonden for Billige Boliger.  
Selskabets bestyrelse og direktion er identisk med Fondens.

## Bestyrelsen og direktion

### Bestyrelse og direktion

Bestyrelsens og direktionens sammensætning har været uændret gennem året.

Bestyrelsen i selskabet har i 2022 afholdt 4 møder.

Der henvises til note 2, hvor bestyrelsens honorar fremgår. Direktionen modtager ikke vederlag.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2023

Der forventes i 2023 et mindre negativt resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Virksomheden har aflagt årsrapporten under henvisning til årsregnskabslovens § 78 a, som omhandler muligheden for mellemstore dattervirksomheder at vælge at aflægge årsrapport efter årsregnskabslovens bestemmelser i 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.

#### 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**

## **Varebeholdninger**

Ejendomme, jordarealer mv. 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.

## **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over løbetiden foretaget afskrivning af lånets etableringsomkostninger på optagelsestidspunktet.

## **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		7.138.400	24.304.800
Eksterne omkostninger		-5.707.896	-24.900.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.430.504</b>	<b>-595.200</b>
Personaleomkostninger	1	-36.013	275.621
Andre driftsomkostninger		-267.908	-174.133
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.126.583</b>	<b>-493.712</b>
Andre finansielle indtægter	2	240.636	820.560
Øvrige finansielle omkostninger	3	-421.546	-1.323.020
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>945.673</b>	<b>-996.172</b>
Skat af årets resultat		-199.248	-612.469
<b>Årets resultat</b>		<b>746.425</b>	<b>-1.608.641</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		746.425	-16.088.641
<b>I alt</b>		<b>746.425</b>	<b>-1.608.641</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Udskudte skatteaktiver		220.877	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>220.877</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>220.877</b>	<b>0</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.314.593	12.118.748
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>8.314.593</b>	<b>12.118.748</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	2.428.704
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	855.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.869.576	0
Andre tilgodehavender		5.288	606.439
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.894.864</b>	<b>3.890.718</b>
Likvide beholdninger		0	9.620.683
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.209.457</b>	<b>25.630.149</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.430.334</b>	<b>25.630.149</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		4.663.775	3.917.350
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.163.775</b>	<b>4.417.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.677.266	8.365.940
Deposita		84.000	219.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.761.266</b>	<b>8.585.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter		61.180	130.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.023.988	1.705.830
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	10.559.320
Skyldig selskabsskat		420.125	178.086
Periodeafgrænsningsposter		0	52.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.505.293</b>	<b>12.627.459</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.266.559</b>	<b>21.212.799</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.430.334</b>	<b>25.630.149</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	74.419	245.488
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	995
Øvrige personalerelaterede udgifter	371	14.382
Afholdte personalemkostninger	74.790	260.865
Heraf dækket ved uddelinger	-38.777	-536.486
I alt	36.013	-275.621

### 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Resultat af udlejningsejendomme	240.636	384.602
Øvrige renteindtægter	0	435.958
	240.636	820.560

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter koncernvirksomheder	99.192	1.134.755
Øvrige renteudgifter	209.841	175.983
Øvrige finansielle udgifter	112.513	12.282
	421.546	1.323.020

#### **4. 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 hensættelser.

Selskabet deltager 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.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende Kuben Byg A/S og Fonden for Billige Boliger måtte have med kreditinstitut. Til sikkerhed for til realkreditinstituttet udgørende 5.738 t.kr. er der givet pant i ejendommen til bogført værdi 8.315 t.kr.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0