

SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S

Herlufsholmvej 37
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

20/05/2021

Line Røtting Dornan

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SELSKABET FOR BILLIGE BOLIGER A/S Herlufsholmvej 37 2720 Vanløse
	CVR-nr: 31858453 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 06/05/2021

Direktion

Line Røtting Dornan

Bestyrelse

Iben Thit Korsbæk Koch

Claus Bech-Danielsen

Jon Buch Vedstesen

Rolf Andersson

Henrik Mielke

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Vanløse, 06/05/2021

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

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

Selskabet har i 3 år haft et erhvervs-ph.d.-projekt omhandlende ”Mikroboliger – nye boligkvaliteter i en ny boligform”.

Den ansatte erhvervs-ph.d. har arbejdet med faglig støtte fra Aalborg Universitet/Statens Byggeforsknings Institut.

Projektet er i starten af 2021 afsluttet med en ph.d.-afhandling.

Selskabet har i sommeren 2019 indtrådt i bygherrerollen i et ellers selvkørende byggefællesskab ”Fællesbyg Køge Kyst”.

Selskabet indtrådte for at sikre finansieringen og har således på non-profit vis sikret opførelsen af 45 lejligheder i dette byggefællesskab. Byggeriet gennemføres i totalentreprise, og lejlighederne er indflyttet i april 2021. Da der i 2020 udbrød covid-19, oplevede vi, at vi måtte nedtone salgsaktiviteter, lukke salgspavillonen og aflyse workshops. Det har desværre medført at vi ikke opnåede tilstrækkeligt salg i 2020. Selskabet har indgået en byggestyrings- og administrationsaftale med Kuben Byg A/S for byggesagen.

Selskabet er i starten af året blevet registreret som en social økonomisk virksomhed.

Årets resultat udviser et underskud på 558 t.kr. efter skat, hvilket ikke anses for fuldt tilfredsstillende. Selskabet er dog fortsat i en udviklingsfase.

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 2020 i gennemsnit beskæftiget 2 medarbejdere. Selskabet kan desuden støtte 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

Bestyrelsens og direktionens sammensætning har været uændret gennem året.

Bestyrelsen i selskabet har i 2020 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 2021

Der forventes i 2021 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.

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

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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		58.304.800	48.301.600
Eksterne omkostninger		-58.000.000	-48.100.000
Bruttoresultat		304.800	201.600
Personaleomkostninger	1	-579.265	-656.006
Andre driftsomkostninger		-131.143	-177.846
Resultat af ordinær primær drift		-405.608	-632.252
Andre finansielle indtægter	2	933.100	658.650
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.242.824	-526.091
Ordinært resultat før skat		-715.332	-499.693
Skat af årets resultat		157.029	109.729
Årets resultat		-558.303	-389.964
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-558.303	-389.964
I alt		-558.303	-389.964

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Udsudte skatteaktiver		434.383	277.354
Finansielle anlægsaktiver i alt		434.383	277.354
Anlægsaktiver i alt		434.383	277.354
Fremstillede varer og handelsvarer		12.118.748	12.118.748
Varebeholdninger i alt		12.118.748	12.118.748
Igangværende arbejder for fremmed regning		104.205.881	47.462.314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		445.200	
Andre tilgodehavender		849.747	1.705.016
Tilgodehavender i alt		105.500.828	49.167.330
Omsætningsaktiver i alt		117.619.576	61.286.078
AKTIVER I ALT		118.053.959	61.563.432

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		5.525.991	6.084.294
Egenkapital i alt		6.025.991	6.584.294
Gæld til realkreditinstitutter		8.482.366	8.602.814
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		94.014	
Deposita		219.400	219.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.795.780	8.822.214
Gæld til realkreditinstitutter		130.966	129.254
Gæld til banker		83.042.165	24.271.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.946	56.447
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		19.544.935	20.824.013
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		94.337	147.296
Periodeafgrænsningsposter		364.839	728.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		103.232.188	46.156.924
Gældsforpligtelser i alt		112.027.968	54.979.138
PASSIVER I ALT		118.053.959	61.563.432

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Løn og gager	953.547	941.617
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7.619	7.639
Øvrige personalerelaterede udgifter	5.299	6.751
Afholdte personaleomkostninger	996.465	956.007
Heraf dækket ved uddelinger	-387.200	-300.000
I alt	579.265	656.007

2. Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renter koncernvirksomheder	0	1.030
Øvrige finansielle indtægter	0	17.725
Resultat af udlejningsejendomme	421.966	414.377
Øvrige renteindtægter	511.134	225.319
	933.100	658.650

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renter koncernvirksomheder	1.057.751	349.578
Øvrige renteudgifter	172.791	164.592
Øvrige finansielle udgifter	12.282	11.921
	1.242.824	526.091

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 selskabsskatteovens 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 8.613 t.kr. er der givet pant i ejendommen til bogført værdi 12.119 t.kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	2