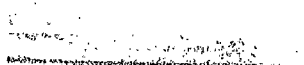


KUBEN BYG P/S


ERHVERVS- OG SELSKABSTYRELSEN

31 MAJ 2010

 3

Årsrapport 2009

Selskabsoplysninger

Indhold

Selskabet

Kuben Byg P/S
CVR-nr.: 31 85 84 53
Hjemsted: København
Adresse: Herlufsholmvej 37, 2.
2720 Vanløse

Aktionær

Kuben P/S
Herlufsholmvej 37, 2.
2720 Vanløse

Bestyrelse

Thomas Dywremose (formand)
Holger Brogaard
Anders Bruun-Schmidt
Jørgen Nue Møller

Direktion

Knud Erik Busk

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

<i>mio. kr.</i>	2009	2008
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	37,0	0,0
Bruttoresultat	30,7	0,0
Resultat af primær drift	5,4	0,0
Resultat af finansielle poster	0,0	0,0
Resultat efter skat	5,4	0,0
Balance		
Egenkapital	5,9	0,5
Balancesum	15,1	10,6
Investering i materielle aktiver	0,5	0,5
Nøgletal		
Overskudsgrad	14,7%	0,0%
Soliditetsgrad	39,0%	4,7%
Egenkapitalforrentning	42,2%	0,0%

Hovedaktiviteter

Kuben Byg P/S opfylder boligbehov for familien Danmark og er en af landets ledende aktører for opførelse af leje- og ejerboliger.

Kuben Byg P/S identificerer attraktive grunde, udvikler projektet for grunden, sørger for finansiering, styrer projektet, gennemfører byggeriet og afsætter eller bistår med udlejning af boligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på ~~5,786~~ 5,286 t.kr. efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets hovedaktiviteter vil på kort sigt især udvikles inden for det almene boligbyggeri i industrialiseret – og energivenlig form. På længere sigt vil den private Kubenbolig igen kunne sælges på kommercielle vilkår, og Kubenboligen vil blive videreudviklet i en mere industriel- og energivenlig version for familien Danmark.

Finansielle risici

Selskabet har ikke overliggende akquisitionslån, hvorfor samlet gæld fremgår af driftsselskabets balance.

Videnressourcer

Selskabets væsentligste videnressourcer er inden for projektudvikling og byggestyring. 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.

Miljøforhold

Der lægges vægt på samfundsmæssig ansvarlighed, herunder særlig hensyntagen til miljøvenlige løsninger såvel internt som i

eksternt i forhold til kunderne.

Udvikling i medarbejdere:

	Danmark
Antal ansatte primo (overtaget 1. januar 2009 fra Jord & Boligejendom ApS)	65
Nyansættelser i regnskabsåret	0
Fratrædelser i regnskabsåret	-38
Antal ansatte ultimo	27

Corporate Governance

Aktionærforhold

Selskabet ejes 100% af Kuben P/S, hvor Kuben Capital K/S har bestemmende indflydelse. Kuben Capital K/S har indgået en administrationsaftale med Kuben Capital General Partner ApS. Selskabet har en aktiekasse.

Bestyrelsen består af 2 partnere fra Dania Capital: Thomas Dywremose og Anders Bruun-Schmidt samt 2 eksterne bestyrelsesmedlemmer: Holger Brogaard og Jørgen Nue Møller.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen i Kuben Byg P/S påser, at direktionen overholder de af bestyrelsen besluttede målsætninger, strategier og forretningsgange. Orientering fra direktionen sker systematisk såvel ved møder som ved skriftlig og mundtlig løbende rapportering.

Bestyrelsesmøderne følger en fastlagt mødeplan med mindst fem møder i hvert kalenderår.

Vederlag til ledelsen

Direktion består af en person, hvorfor vederlag til direktionen ikke er oplyst særskilt.

Thomas Dywremose og Anders Bruun-Schmidt modtager ikke bestyrelseshonorar.

Anbefalinger for aktivt ejerskab og god selskabsledelse for kapitalfonde

I juni 2008 udsendte Danish Venture Capital and Private Equity Association (DVCA) retningslinjer for ansvarligt ejerskab og god selskabsledelse for kapitalfonde og deres kontrollerede virksomheder.

Anbefalingerne omhandler blandt andet retningslinjer for omtale af en række forhold i ledelsesberetningen, herunder corporate governance, finansielle risici, medarbejderforhold og strategi.

Kuben Byg P/S er ikke forpligtet til at følge retningslinjerne grundet selskabets størrelse. Det er dog valgt at lade årsrapporten følge retningslinjerne i videst muligt omfang under hensyntagen hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventninger til 2010

Der forventes i 2010 et resultat i samme størrelsesorden som for 2009.

KUBEN BYG P/S

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende bille-

de af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling, resultatet samt pengestrømme. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

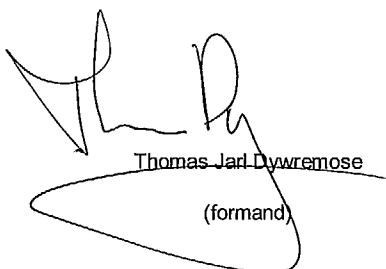
København, den 4. maj 2010

Direktion:



Knud Erik Busk
(direktør)

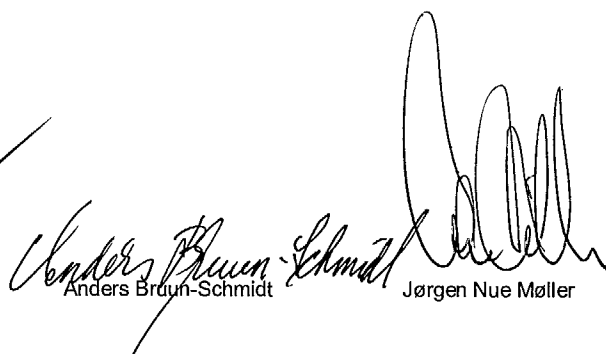
Bestyrelse:



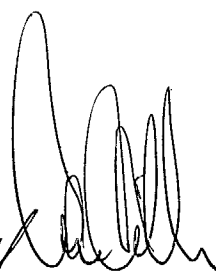
Thomas Jarl Dyremose
(formand)



Holger Brogaard



Anders Bruun-Schmidt



Jørgen Nue Møller

Således vedtaget på selskabets generalforsamling den 4. maj 2010

Dirigent:



Revisionspåtegning

Til ejeren af Kuben Byg P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Kuben Byg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. maj 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Henrik Priskorn
statsautoriseret revisor



Christian Sanderhøge
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes 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 berører eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Honorarer og øvrige indtægter indtægtsføres i takt med fakturering.

Finansielle poster

Renter indregnes ikke i kostprisen på aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat

Som følge af at selskabet er et kommanditaktieselskab og dermed i skattemæssig henseende er transparent, er der ikke afsat skat i selskabets årsrapport.

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar og driftsmidler: 3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Inventar og driftsmidler med en anskaffessum på kr. 12.300 eller derunder straksafskrives.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til den værdi, hvormed de efter en forsigtig vurdering skønnes at ville indgå.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedr. efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedr. indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Nøgletal

Nøgletal er opgjort i henhold til anbefalinger fra Den Danske Finansanalytikerforenings "anbefalinger & nøgletal 2005":

Overskudsgraden er resultat af primær drift i forhold til nettoomsætningen, hvor primær drift er resultat før finansielle poster og skat.

Egenkapitalforrentningen er årets resultat i forhold til den gennemsnitlige egenkapital, hvor udbetalt udbytte, som udgør mere end 10% af egenkapitalen primo, vægtes med det antal dage, udbyttet har været til rådighed.

Soliditetsgraden er egenkapitalen ultimo i forhold til balancesummen ultimo.

Resultatopgørelse

	Note	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Nettoomsætning		36.950	0
Produktionsomkostninger		-6.251	0
Bruttoresultat		30.699	0
Administrationsomkostninger		-8.485	0
Personaleomkostninger	1	-16.386	0
Afskrivninger		-406	0
Omkostninger, i alt		-25.277	0
Resultat af primær drift		5.422	0
Finansielle indtægter	2	272	0
Finansielle udgifter	3	-308	0
Resultat før skat		5.386	0
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		5.386	0
Fordeling af årets resultat:			
Overføres til "Overført resultat"		5.386	0
I alt		5.386	0

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Inventar og driftsmidler	4	547	509
Materielle anlægsaktiver, i alt		547	509
Huslejedeposita	5	205	225
Finansielle anlægsaktiver, i alt		205	225
Anlægsaktiver, i alt		752	734
Tilgodehavender fra salg		15	0
Tilgodehavende modervirksomhed		3.250	500
Udlæg for fremmed regning		344	0
Andre tilgodehavender		2.603	9.379
Tilgodehavender, i alt		6.212	9.879
Likvide beholdninger		8.114	0
Omsætningsaktiver, i alt		14.326	9.879
Aktiver, i alt		15.078	10.613

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Kommanditaktiekapital		500	500
Overført resultat		5.386	0
Egenkapital, i alt		5.886	500
Gæld til leverandører		1.683	0
Anden gæld		7.509	10.113
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		9.192	10.113
Gældsforpligtelser, i alt		9.192	10.113
Passiver, i alt		15.078	10.613
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	2009 t.kr.	2008 t.kr.
<i>Egenkapitalen kan specificeres således:</i>		
Kommanditaktiekapital pr. 22. december 2008	500	500
Aktiekapital ultimo	500	500
Overført jfr. resultatdisponering	5.386	0
Overført resultat ultimo	5.386	0
Egenkapital ultimo, i alt	5.886	500

Noter

	2009 t.kr.	2008 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger til øvrige medarbejdere	15.853	0
Pensioner	308	0
Udgifter til social sikring	-156	0
Øvrige personalerelaterede udgifter	381	0
I alt	16.386	0
Antal medarbejdere (gennemsnit)	35	0
2. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	182	0
Øvrige renteindtægter	90	0
I alt	272	0
3. Finansielle udgifter		
Renter tilknyttede virksomheder	306	0
Øvrige renteudgifter	3	0
I alt	308	0
4. Inventar og driftsmidler		
Anskaffelsessum primo	509	0
Tilgang til kostpris	507	509
Afgang til kostpris	-63	0
Anskaffelsessum ultimo	953	509
Årets afskrivninger	406	0
Afskrivninger ultimo	406	0
Bogført værdi ultimo	547	509

Noter

	2009 t.kr.	2008 t.kr.
5. Huslejedeposita		
Anskaffelsessum primo	225	0
Tilgang til kostpris	205	225
Afgang til kostpris	-225	0
Bogført værdi ultimo	205	225

6. Skat af årets resultat

Som følge af at selskabet er et kommanditaktieselskab og dermed i skattemæssig henseende er transparent, er der ikke afsat skat i selskabets årsrapport.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for Kuben P/S (stillet for 3. mands gældsforpligtelser).