

## **Dansk Boligbyg A/S**

Erhvervsbyvej 11, 2.

8700 Horsens

CVR-nr. 20625430

## **Årsrapport 01.04.2017 - 31.03.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Johan Dein Ladegaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	10
Balance pr. 31.03.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	13
Pengestrømsopgørelse for 2017/18	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	21

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Dansk Boligbyg A/S  
Erhvervsbyvej 11, 2.  
8700 Horsens

CVR-nr.: 20625430  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.04.2017 - 31.03.2018

### Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for samfundsansvar: <https://danskboligbyg.dk/csr-politik-for-dansk-boligbyg-as>

Redegørelse for underrepræsenteret køn: <https://danskboligbyg.dk/csr-politik-for-dansk-boligbyg-as>

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand  
Kristen Vangsø Laursen  
Per Andersen  
Jeppe Nielsen  
Anne-Marie Krog  
Jakob Blicher Ravnsbo  
Johan Dein Ladegaard

### Direktion

Anton Nørgaard Jensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018 for Dansk Boligbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30.05.2018

### Direktion

Anton Nørgaard Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

Kristen Vangso Laursen

Per Andersen

Jeppe Nielsen

Anne-Marie Krog

Jakob Blicher Ravnsbo

Johan Dein Ladegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Dansk Boligbyg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Boligbyg A/S for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.03.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.04.2017 - 31.03.2018 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 30.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	923.780	688.330	688.066	726.014	563.831
Bruttoresultat	51.893	47.722	43.321	26.824	23.415
Driftsresultat	27.219	24.532	26.337	16.275	11.695
Resultat af finansielle poster	(141)	967	(2.037)	1.814	2.021
Årets resultat	21.267	19.780	18.944	13.910	10.262
Samlede aktiver	296.471	233.635	203.048	234.892	206.033
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.527	2.815	2.341	1.400	458
Egenkapital	71.939	65.673	60.893	51.949	48.040
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	5,6	6,9	6,3	3,7	4,2
Nettomargin (%)	2,3	2,9	2,8	1,9	1,8
Egenkapitalens forrentning (%)	30,9	31,3	33,6	27,8	23,9
Soliditetsgrad (%)	24,3	28,1	30,0	22,1	23,3
Soliditetsgrad II (%)	26,0	32,4	34,9	26,4	28,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Soliditetsgrad II (%)	$\frac{\text{Egenkapital} + \text{ansvarlig lånekapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke

Ved beregning af soliditetsgrad II tillægges egenkapitalen selskabets ansvarlige lån pr. 31.03. De ansvarlige lån forrentes med 10% og er uopsigelige fra långivers side. Lånet træder frivilligt tilbage for andre kreditorer.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet opfører og projekterer ungdoms- og kollegieboliger, almene boliger, andelsboliger, ældreboliger, plejeboliger, handicapboliger, hotelbyggeri samt skole- og institutionsbyggeri samt private boliger til salg og til udlejning. Udføres i både hoved- og totalentrepriser. Partnering, OPS og OPP samt renoveringsopgaver i hovedentreprise er også en del af virksomhedens hovedaktiviteter.

Vi går gerne tidligt ind i projekterne / byggeopgaverne for at være værdiskabende partner for vores kunder og derved medvirke til at skabe tryghed også omkring løsninger, proces, tid og økonomi.

Der ydes professionel bistand og rådgivning omkring byggeri og byggeopgaver, hvilket også kan inkludere investerings- og udlånsvirksomhed. Selskabet drives fra lejede lokaler med hovedkontoret beliggende Erhvervsbyvej 11, 2. sal, 8700 Horsens og med afdelingskontorer i Hobro, Odense og Roskilde. Hobro kontoret flytter til Aalborg i løbet af juni måned 2018.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 20. regnskabsår er afsluttet med en omsætning over sidste års niveau og større end forventet ved regnskabsårets begyndelse. Der har i årets løb været mange muligheder for opgaver og kontrakter, enten ved licitationsbud ellers i forhandling. Det er både alment boligbyggeri, institutioner og projekter for private developere. Selvom udbuddet af opgaver er stort hersker, der stadig en kraftig priskonkurrence om opgaverne. Og prisudviklingen på leverancer af materialer og byggekomponenter samt lønarbejde har været stigende. Det er lykket at komme med i de opgaver og antal vi gerne har villet også med udvidelsen af Horsens kontoret med yderligere en afdeling. Fordelingen mellem offentlig og privat i det forgangne år er 40/60.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

År 2017/18 blev bedre end forventet, hvilket er meget tilfredsstillende.

Omsætningen er steget til 923,780 mio. kr., dog har indtjeningen ikke helt kunnet følge med. Det skyldes blandt andet at der i årets løb er ansat en del nye medarbejdere til kommende opgaver. Og samtidig har vi påbegyndt en investering og implementering af digitale værktøjer, som på sigt skal give større sikkerhed og ensartethed i projektstyringen og derved minimere vores usikkerhed og risiko.

Årets resultat udviser et samlet overskud efter skat på 21,267 mio. kr. mod et overskud på 19,783 mio. kr. i 2016/17. Egenkapitalen pr. 31.03.2018 udgør 71,939 mio. kr.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer en omsætning på knap 1,3 mia. og et resultat i niveau 35-39 mio. for regnskabsåret 2018/19.

Med den ny vedtagne Strategi mod 2022, skal vi de kommende år arbejde med at sikre en kontrolleret vækst og øget indtjening understøttet ved effektivisering med digitale værktøjer. Samtidig skal vi have udviklet fremtidens organisation og organisering. Og alt sammen skal bygge på vores værdier, vores dna.

## Ledelsesberetning

For de nyansatte gennemfører vi i årets løb en intern uddannelse, som skal medvirke til at sikre at vores værdier efterleves af alle i vores organisation.

### Særlige risici

Med igangværende og kommende opgaver er selskabet ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer inden for branchen.

### Videnressourcer

Selskabet tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med byggeteknisk, juridisk og økonomisk viden på højt niveau.

### Redegørelse for samfundsansvar

Dansk Boligbyggs CSR-politik kan findes på:

<https://danskboligbyg.dk/csr-politik-for-dansk-boligbyg-as>

Gennem Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar arbejder vi aktivt med kontrol af løn og ansættelsesvilkår hos vores underentreprenører.

### Medarbejdere:

Vi har i årets løb haft besøg af en del folkeskoleklasser i Horsens som et led i Horsens Kommunes "Projekt Samspil". Samtidig har vi også i året besøgt AAU Aalborg Universitet og AU Engineering Aarhus (Navitas) for at kunne tilbyde de studerende praktikplads. I det kommende regnskabsår gennemføres vores egenudviklede kursusforløb "Kommunikation i praksis" for cirka 40 af vores medarbejdere, et forløb over 6 moduler af en dags varighed med afsluttende eksamen. Dette gennemføres sammen med Erhvervsakademiet Dania. Vi har modtaget Horsens Kommunes CSR-pris 2018 (Horsens Alliancen) som socialt ansvarlig virksomhed.

### Miljø:

Gennem vores solcelleanlæg på kontoret i Horsens bidrager vi til miljøet. Vi arbejder til stadighed med nedsettelse af energiforbruget både på vores byggepladser og i de byggerier vi opfører. I året er der både arbejdet med DGNB certificerede byggerier og lavenergi byggerier.

### Menneskerettigheder:

Der er ikke i året konstateret overtrædelse af menneskerettigheder i Dansk Boligbyg A/S.

### Sponsoring:

Vi har som primær sag valgt at blive Erhvervspartner i Julemærkefonden som driver Julemærkehjemmene hvor vi kan bidrage til kampen mod børns overvægt, mobning og ensomhed. Alle børn skal have ret til en god, sund og aktiv barndom – til selvværd. Dertil kommer støtte til ULF, LEV og Kræftens Bekæmpelse mv.

## Ledelsesberetning

### Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Dansk Boligbyggs CSR-politik kan findes på:

<https://danskboligbyg.dk/csr-politik-for-dansk-boligbyg-as>

Det kortsigtede mål for antallet af kvinder i selskabet øverste ledelse, den generalforsamlingsvalgte bestyrelse, er opnået.

Målet for kvinder i selskabets øvrige ledelse er nået.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	923.780	688.330
Vareforbrug		(861.997)	(631.853)
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(9.890)</u>	<u>(8.755)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>51.893</b>	<b>47.722</b>
Personaleomkostninger	3	(23.159)	(22.203)
Af- og nedskrivninger	4	<u>(1.515)</u>	<u>(987)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.219</b>	<b>24.532</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		490	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(20)
Andre finansielle indtægter	5	523	2.568
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(1.154)</u>	<u>(1.581)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.078</b>	<b>25.499</b>
Skat af årets resultat	7	<u>(5.811)</u>	<u>(5.719)</u>
<b>Årets resultat</b>	8	<u><b>21.267</b></u>	<u><b>19.780</b></u>

## Balance pr. 31.03.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.422	5.452
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b>4.422</b>	<b>5.452</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		43	100
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Deposita		718	624
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	10	<b>761</b>	<b>724</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.183</b>	<b>6.176</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.666	51.415
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	84.001	38.366
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.852	3.711
Andre tilgodehavender		1.029	398
Tilgodehavende selskabsskat		11.059	0
Periodeafgrænsningsposter	12	2.716	1.325
<b>Tilgodehavender</b>		<b>259.323</b>	<b>95.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b>31.965</b>	<b>132.244</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>291.288</b>	<b>227.459</b>
<b>Aktiver</b>		<b>296.471</b>	<b>233.635</b>

## Balance pr. 31.03.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		645	645
Overført overskud eller underskud		71.294	60.028
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	5.000
<b>Egenkapital</b>		<b>71.939</b>	<b>65.673</b>
Udskudt skat	14	10.530	234
Andre hensatte forpligtelser	15	10.892	17.421
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	16	0	167
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.422</b>	<b>17.822</b>
Ansvarlig lånekapital	17	5.000	10.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>5.000</b>	<b>10.800</b>
Bankgæld	19	181	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.670	34.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.336	83.415
Skyldig selskabsskat		0	2.205
Anden gæld		15.923	18.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>198.110</b>	<b>139.340</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>203.110</b>	<b>150.140</b>
<b>Passiver</b>		<b>296.471</b>	<b>233.635</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	21		
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	24		
Transaktioner med nærtstående parter	25		
Koncernforhold	26		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	645	60.027	0	5.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(10.000)	0
Årets resultat	0	11.267	10.000	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>645</b>	<b>71.294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>I alt</b>
				<b>t.kr.</b>
Egenkapital primo				65.672
Udbetalt ordinært udbytte				(5.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(10.000)
Årets resultat				21.267
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>71.939</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<b>Note</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
Driftsresultat		27.216	24.532
Af- og nedskrivninger		1.515	987
Andre hensatte forpligtelser		(6.528)	6.666
Ændringer i arbejdskapital	20	<u>(92.350)</u>	<u>1.614</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(70.147)</b>	<b>33.799</b>
Modtagne finansielle indtægter		524	2.567
Betalte finansielle omkostninger		(1.154)	(1.581)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(8.777)</u>	<u>1.765</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(79.554)</b>	<b>36.550</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(1.527)	(2.815)
Salg af materielle anlægsaktiver		1.042	236
Køb af virksomheder		(2.112)	0
Salg af virksomheder		<u>2.492</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(105)</b>	<b>(2.579)</b>
Optagelse af lån		0	800
Afdrag på lån mv.		(5.800)	0
Udbetalt udbytte		<u>(15.000)</u>	<u>(15.000)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(20.800)</b>	<b>(14.200)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(100.459)</b>	<b>19.771</b>
Likvider primo		<u>132.244</u>	<u>112.473</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>31.785</b>	<b>132.244</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		31.965	132.244
Kortfristet gæld til banker		<u>(180)</u>	<u>0</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>31.785</b>	<b>132.244</b>



## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Danmark	923.780	688.330
	<b>923.780</b>	<b>688.330</b>

Selskabets nettoomsætning består kun af et segment, hvorfor der udelukkende foretages en geografisk opdeling.

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	100	98
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	0
Skatterådgivning	105	123
Andre ydelser	79	276
	<b>294</b>	<b>497</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	14.442	14.485
Pensioner	6.662	5.677
Andre omkostninger til social sikring	502	411
Andre personaleomkostninger	1.553	1.630
	<b>23.159</b>	<b>22.203</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>67</b>	<b>55</b>

	<b>Ledelses- vederlag</b>	<b>Forpligtelser til at yde pension</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2017/18</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	2.646.589	4.756.827
	<b>2.646.589</b>	<b>4.756.827</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.095	957
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	420	30
	<b>1.515</b>	<b>987</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	453	824
Renteindtægter i øvrigt	70	167
Dagsværdireguleringer	0	1.367
Øvrige finansielle indtægter	0	210
	<b>523</b>	<b>2.568</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.143	1.573
Valutakursreguleringer	11	1
Øvrige finansielle omkostninger	0	7
	<b>1.154</b>	<b>1.581</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(4.423)	12.985
Ændring af udskudt skat	10.296	(7.266)
Regulering vedrørende tidligere år	(62)	0
	<b>5.811</b>	<b>5.719</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>8. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	5.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	10.000	15.000
Overført resultat	11.267	(220)
	<b>21.267</b>	<b>19.780</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler t.kr.</b>	
<b>9. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	11.503	80	
Tilgange	1.527	0	
Afgange	(3.514)	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.516</b>	<b>80</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(6.051)	(80)	
Årets afskrivninger	(1.095)	0	
Tilbageførsel ved afgange	2.052	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.094)</b>	<b>(80)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.422</b>	<b>0</b>	
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>
<b>10. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	100	75	624
Overførsler	75	(75)	0
Tilgange	2.112	0	94
Afgange	(2.237)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>718</b>
Nedskrivninger primo	0	(75)	0
Overførsler	(75)	75	0
Andel af årets resultat	(7)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	75	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>718</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Bjerrevej II ApS	Horsens	ApS	100,0

	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
<b>11. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.094.013	384.856
Foretagne acontofaktureringer	(1.073.099)	(381.211)
Overført til gældsforpligtelser	<u>63.087</u>	<u>34.721</u>
	<b><u>84.001</u></b>	<b><u>38.366</u></b>

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten består af forudbetalte forsikringer, lokaleleje, tilgodehavende garantiprovision samt diverse øvrige forudbetalte omkostninger.

### 13. Likvide beholdninger

Selskabet har pr. 31.03.2018 uudnyttede trækingsretter på 69.819 t.kr.

	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
<b>14. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	60	90
Tilgodehavender	12.866	3.976
Hensatte forpligtelser	<u>(2.396)</u>	<u>(3.832)</u>
	<b><u>10.530</u></b>	<b><u>234</u></b>

### Bevægelser i året

Primo	234
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>10.296</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>10.530</u></b>

### 15. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til efterreparationer på afsluttede sager, garantiprovisioner, hensættelser til tabsgivende entreprisekontrakter samt hensættelse til tab på debitorer.

## Noter

### 16. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensættelsen vedrører sidste års negative egenkapital i det tidligere ejede selskab, Connovate Building ApS, og var indregnet på baggrund af en stillet selvskyldnerkaution. Posten er ikke længere aktuell grundet frasalg.

### 17. Ansvarlig lånekapital

Selskabet har modtaget ansvarlige lån på i alt 5 mio. kr. Lånene er fra moderselskabet Dansk Boligbyg Holding ApS, på 3 mio. kr., samt to lån på hver 1 mio. kr., fra henholdsvis A. Nørgaard Holding ApS og Gert Lykke Gregersen Holding ApS. Lånene forrentes med 10% og er uopsigelige fra långivers side. Lånene træder frivilligt tilbage for alle kreditorer.

### 18. Langfristede gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital

**Restgæld  
efter 5 år  
t.kr.**

5.000

**5.000**

### 19. Bankgæld

Selskabet har pr. 31.03.2018 uudnyttede trækingsretter på 69.819 t.kr.

### 20. Ændring i arbejdskapital

Ændring i tilgodehavender

Ændring i leverandørgæld mv.

**2017/18  
t.kr.**

**2016/17  
t.kr.**

(153.142)

(21.750)

60.792

23.364

**(92.350)**

**1.614**

**2017/18  
t.kr.**

**2016/17  
t.kr.**

### 21. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt

**6.160**

**1.045**

### 22. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K. Laursen Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskatte selskaber. De sambeskatte selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Noter

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en samlet garantiramme på 689.770 t.kr. fordelt på forskellige garantistillere, hvoraf der pr. 31.03.2018 er anvendt i alt 441.532 t.kr.

Vedrørende eksterne køb er der modtaget undergaranti cirka 95%.

### 24. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Dansk Boligbyg Holding A/S, Horsens, har bestemmende indflydelse på selskabet, qua dets majoritet af stemmerettigheder.

Vangsoe Gruppen ApS, Horsens, har bestemmende indflydelse på Dansk Boligbyg Holding A/S, qua dets majoritet af stemmerettighederne i dette selskab.

K. Laursen Invest ApS, Horsens, har bestemmende indflydelse på Vangsoe Gruppen ApS, qua dets majoritet af stemmerettigheder i dette selskab.

Kristen Laursen, Horsens, har bestemmende indflydelse på K. Laursen Invest ApS, qua hans majoritet af stemmerettigheder i dette selskab.

### 25. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. I tillæg til ovenstående transaktioner har der i regnskabsåret udelukkende været transaktioner med nærtstående parter, som er gennemført på normale markedsvilkår.

### 26. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

K. Laursen Invest ApS, Horsens

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

K. Laursen Invest ApS, Horsens

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Som følge af, at der udelukkende er uvæsentlige forskelle mellem moderregnskab og koncernregnskab, er det undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Selskabet har kun 1 segment, som er opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed og alle modervirksomhedens øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

## Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.