

DBU Dansk Boligudlejning A/S

Prins Knuds Vej 49, 8240 Risskov

CVR-nr. 26 86 00 40

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2016.

Troels Vibholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DBU Dansk Boligudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. november 2016

Direktion

Carsten Vibholm

Bestyrelse

Troels Vibholm
Formand

Alice Vibholm

Carsten Vibholm

Tenna Vibholm Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DBU Dansk Boligudlejning A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DBU Dansk Boligudlejning A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16. november 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DBU Dansk Boligudlejning A/S Prins Knuds Vej 49 8240 Risskov Telefon: 86 17 41 53 CVR-nr.: 26 86 00 40 Stiftet: 1. november 2002 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Troels Vibholm, Formand Alice Vibholm Carsten Vibholm Tenna Vibholm Rasmussen
Direktion	Carsten Vibholm
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Modervirksomhed	DBU Dansk Boligudlejning A/S
Dattervirksomhed	Vibholm Guld og Sølv ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteterne har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel, håndværk, industri, ejendomsinvestering, finansiering samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 627 t.kr. mod 880 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.973 t.kr. mod 1.761 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud for næste år på niveau med dette års resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DBU Dansk Boligudlejning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DBU Dansk Boligudlejning A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og

Anvendt regnskabspraksis

udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	626.683	879.823
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	1.026.683	679.823
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.142.005	1.204.231
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	95.768	93.890
Øvrige finansielle omkostninger	-54.759	-55.396
Resultat før skat	3.209.697	1.922.548
Skat af årets resultat	-236.562	-161.484
Årets resultat	2.973.135	1.761.064
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.142.005	1.204.231
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overføres til overført resultat	729.930	457.033
Disponeret i alt	2.973.135	1.761.064

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	23.100.000	22.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.100.000</u>	<u>22.700.000</u>
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.190.144	7.048.139
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.190.144</u>	<u>7.048.139</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.290.144</u>	<u>29.748.139</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.906.975	4.788.390
Tilgodehavende selskabsskat	7.954	0
Andre tilgodehavender	8.713	7.378
Periodeafgrænsningsposter	29.810	29.574
Tilgodehavender i alt	<u>4.953.452</u>	<u>4.825.342</u>
Likvide beholdninger	<u>20.981</u>	<u>7.534</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.974.433</u>	<u>4.832.876</u>
Aktiver i alt	<u>37.264.577</u>	<u>34.581.015</u>

Balance 30. juni
Passiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overkurs ved emission	8.228.619	8.228.619
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.642.532	4.500.527
6 Overført resultat	15.068.599	14.338.669
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Egenkapital i alt	<u>30.540.950</u>	<u>27.667.615</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.426.200	3.333.100
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.426.200</u>	<u>3.333.100</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.489.282	2.634.429
Deposita	433.894	481.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.923.176</u>	<u>3.116.424</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	148.000	148.000
Gæld til pengeinstitutter	0	48.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.247	9.595
Selskabsskat	0	114.950
Anden gæld	131.730	130.442
Periodeafgrænsningsposter	66.274	12.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>374.251</u>	<u>463.876</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.297.427</u>	<u>3.580.300</u>
Passiver i alt	<u>37.264.577</u>	<u>34.581.015</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Eventualposter
11 Nærtstående parter

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	
1. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. juli 2015	14.506.325	14.506.325	
Kostpris 30. juni 2016	14.506.325	14.506.325	
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	8.193.675	8.393.675	
Årets regulering til dagsværdi	400.000	-200.000	
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	8.593.675	8.193.675	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	23.100.000	22.700.000	
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. juli 2015	2.547.612	2.547.612	
Kostpris 30. juni 2016	2.547.612	2.547.612	
Opskrivninger 1. juli 2015	4.500.527	3.296.296	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.142.005	1.204.231	
Opskrivninger 30. juni 2016	6.642.532	4.500.527	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	9.190.144	7.048.139	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos DBU Dansk Boligudlejning A/S
	Ejerandel	kr.	kr.
Vibholm Guld og Sølv ApS, Aarhus	69,26 %	13.268.270	3.092.520
			9.190.144
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. juli 2015		500.000	500.000
		500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 500 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.		
4. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. juli 2015	8.228.619	8.228.619		
	8.228.619	8.228.619		
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	4.500.527	3.296.296		
Resultatandel	2.142.005	1.204.231		
	6.642.532	4.500.527		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2015	14.338.669	13.881.636		
Årets overførte overskud eller underskud	729.930	457.033		
	15.068.599	14.338.669		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. juli 2015	99.800	98.400		
Udloddet udbytte	-99.800	-98.400		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800		
	101.200	99.800		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	148.000	1.900.000	2.637.282	2.782.429
Deposita	0	0	433.894	481.995
	148.000	1.900.000	3.071.176	3.264.424

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomheden Vibholm Guld og Sølv ApS' bankgæld har selskabet stillet:

- 1) Solidarisk selvskyldnerkaution, ulimiteret
- 2) Tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 4.000

Bankgælden udgør t.kr. 13.818 pr. 30. juni 2016, og trækingsretten udgør t.kr. 15.000.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 1.429 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Carsten Vibholm, Prins Knuds Vej 49, 8240 Risskov