

DANSK BOLIGBYG HOLDING A/S

Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

Årsrapport
1. april 2016 - 31. marts 2017

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

30/06/2017

Kristen Vangsø Laursen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DANSK BOLIGBYG HOLDING A/S Erhvervsbyvej 11, 2 8700 Horsens e-mailadresse: kl@dbb.as CVR-nr: 29784418 Regnskabsår: 01/04/2016 - 31/03/2017
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr: 32676421 P-enhed: 1016443189

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Dansk Boligbyg Holding 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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30/06/2017

Direktion

Kristen Vangsø Laursen

Ole Dam Rasmussen

Bestyrelse

Kristen Vangsø Laursen

Finn Boel Pedersen

Mai Rosengren Laursen

Kim Jung Laursen

Vibeke Rosengren Laursen

Ole Dam Rasmussen

Lasse Dam Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DANSK BOLIGBYG HOLDING A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK BOLIGBYG HOLDING A/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, 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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 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.

Horsens, 30/06/2017

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Erhvervsbyvej 11, 2, Horsens.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et resultat på kr. 19.051.164.

Ledelsen anser årets resultat som meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en tilfredsstillende indtjening for det kommende år.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 19.051.164 foreslås anvendt således:

Udbytte	23.600.000
Reserve for nettoopskrivning	4.352.506
Overført til næste år	-8.901.342
I alt	19.051.164

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2017 kr. 56.975.717.

Aktiekapitalen udgør kr. 645.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”andre eksterne omkostninger”.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 35 87 21 83
K. Laursen Invest ApS
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er koncernregnskab undladt.

Datterselskaber omfatter:

CVR. nr. 10 12 67 11
Base Erhverv A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR. nr. 20 62 54 30
Dansk Boligbyg A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR. 28 86 96 73
Base Udvikling A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR. 29 82 45 41
Base Erhverv Medarbejderselskab ApS
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR. 37 65 50 90
Ejendomsudvikling Danmark A/S
Erhvervsbyvej 11
8700 Horsens

Associerede selskaber omfatter:

CVR. nr. 26 93 57 33
Varmesmeden Henrik Rosenberg ApS
Tornå 62
8751 Gedved

Andre kapitalandele omfatter:

CVR. nr. 31 62 11 00
Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

Resultatopgørelse 1. apr 2016 - 31. mar 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-94.332	-164.889
Resultat af ordinær primær drift		-94.332	-164.889
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.073.272	27.028.167
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		77.992	17.753
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2	-63.767	47.415
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.858.149	2.722.095
Andre finansielle indtægter		687.947	311.145
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-887.206	-606.916
Andre finansielle omkostninger		-342.382	-835.379
Ordinært resultat før skat		19.309.673	28.519.391
Skat af årets resultat		-258.509	-318.296
Årets resultat		19.051.164	28.201.095
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		23.600.000	5.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.352.506	21.193.335
Overført resultat		-8.901.342	1.907.760
I alt		19.051.164	28.201.095

Balance 31. marts 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.250.349	40.282.477
Kapitalandele i associerede virksomheder		117.132	114.140
Andre værdipapirer og kapitalandele		302.033	365.800
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	41.669.514	40.762.417
Anlægsaktiver i alt		41.669.514	40.762.417
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.917.202	64.565.630
Tilgodehavende skat		205.018	0
Andre tilgodehavender		22.207.155	8.205.779
Tilgodehavender i alt		53.329.375	72.771.409
Omsætningsaktiver i alt		53.329.375	72.771.409
Aktiver i alt		94.998.889	113.533.826

Balance 31. marts 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		645.000	645.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		47.500.147	43.147.641
Overført resultat		8.830.570	15.108.843
Egenkapital i alt		56.975.717	58.901.484
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	4.270.501
Hensatte forpligtelser i alt		0	4.270.501
Gæld til banker		15.712.457	33.241.751
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.573.717	6.997.210
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		11.716.198	3.612.292
Skyldig selskabsskat		0	37.530
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.800	6.473.058
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.023.172	50.361.841
Gældsforpligtelser i alt		38.023.172	50.361.841
Passiver i alt		94.998.889	113.533.826

Egenkapitalopgørelse 1. apr 2016 - 31. mar 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	645.000	43.147.641	15.108.843	0	58.901.484
Betalt udbytte	0	0	0	-23.600.000	-23.600.000
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	2.623.069	0	2.623.069
Årets resultat	0	4.352.506	-8.901.342	23.600.000	19.051.164
Egenkapital, ultimo	645.000	47.500.147	8.830.570	0	56.975.717

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Base Erhverv A/S	2.361.350	399.428
Dansk Boligbyg A/S	10.087.618	9.661.279
Base Udvikling A/S	5.827.750	16.955.192
Base Erhverv Medarbejderselskab A/S	146.438	12.268
Ejendomsudvikling Danmark A/S	-349.884	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.073.272	27.028.167
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Varmesmeden Henrik Rosenberg ApS	77.992	17.753
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	77.992	17.753

2. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre kapitalandele

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS	-63.767	47.415
Indtægter af andre kapitalandele i alt	-63.767	47.415

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Kapitalandele i associerede selskaber	Kapitalandele i andre selskaber
Base Udvikling A/S, Horsens. 80 %	180.318		
Base Erhverv A/S, Horsens. 70%	8.933.436	0	0
Dansk Boligbyg A/S, Horsens. 51%	30.942.825	0	0
Base Erhverv Medarbejderselskab ApS, Horsens. 62,5%	323.654	0	0
Ejendomsudvikling Danmark A/S, Horsens. 61%	870.116		
Varmesmeden Henrik Rosenberg ApS, Horsens. 50%	0	117.132	0
Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS, Horsens. 1,25%	0	0	302.033
I alt	41.250.349	117.132	302.033

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og eventualforpligtelser

Udover de i regnskabet oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Hæftelse til sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelse

Selvskyldnerkautions overfor Varmesmeden Henrik Rosenberg ApS.