

# **DANSK BOLIGBYG MEDARBEJDERSELSKAB ApS**

Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. april 2017 - 31. marts 2018

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

**22/08/2018**

---

**Gert Lykke Gregersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           DANSK BOLIGBYG MEDARBEJDERSELSKAB ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

CVR-nr:                31621100  
Regnskabsår:        01/04/2017 - 31/03/2018

**Revisor**                Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th  
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 2017 - 31. marts 2018 for DANSK BOLIGBYG MEDARBEJDERSELSKAB ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22/08/2018

## **Direktion**

Jeppe Nielsen

## **Bestyrelse**

Kristen Vangsø Laursen

Gert Lykke Gregersen

Per Andersen

Jeppe Nielsen

Ole Stork

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DANSK BOLIGBYG MEDARBEJDERSELSKAB ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK BOLIGBYG MEDARBEJDERSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 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 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, 22/08/2018

Poul E. Brodersen , mne2483  
Registreret revisor  
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
CVR: 32676421

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier i Dansk Boligbyg A/S samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 9.534.286 hvoraf kr. 9.603.702 stammer fra nettoresultat i datterselskaber.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

## Forventet udvikling

Resultatet af datterselskaberne forventes at blive tilfredsstillende.

## Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 9.534.286 foreslås anvendt således:

Overført til næste år .....	-12.718.402
Udbytte .....	19.550.000
Opskrivningshenlæggelse .....	2.702.688
<b>I alt .....</b>	<b>9.534.286</b>

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2018 kr. 31.190.863.

Anpartskapitalen udgør kr. 733.750.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

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 anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

# Resultatopgørelse 1. apr. 2017 - 31. mar. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-45.916</b>	<b>-50.804</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-45.916</b>	<b>-50.804</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	1	9.603.702	9.416.813
Andre finansielle indtægter .....		0	22.186
Øvrige finansielle omkostninger .....		-23.500	-81.564
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>9.534.286</b>	<b>9.306.631</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.534.286</b>	<b>9.306.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		19.550.000	13.760.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		2.702.688	0
Overført resultat .....		-12.718.402	-4.453.369
<b>I alt .....</b>		<b>9.534.286</b>	<b>9.306.631</b>

# Balance 31. marts 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		32.448.878	30.285.684
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>32.448.878</b>	<b>30.285.684</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.448.878</b>	<b>30.285.684</b>
Andre tilgodehavender .....		0	2.450.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.450.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.450.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.448.878</b>	<b>32.735.684</b>

# Balance 31. marts 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		733.750	515.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		28.600.178	25.897.490
Overført resultat .....		1.856.935	4.711.846
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>31.190.863</b>	<b>31.124.586</b>
Gæld til banker .....		995.245	1.023.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		142.770	229.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		120.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	358.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.258.015</b>	<b>1.611.098</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.258.015</b>	<b>1.611.098</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.448.878</b>	<b>32.735.684</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. apr. 2017 - 31. mar. 2018

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	515.250	0	25.897.490	4.711.846	31.124.586
Kapitalforhøjelse .....	218.500	9.863.491	0	0	10.081.991
Årets resultat .....	0	0	2.702.688	6.831.598	9.534.286
Betalt ekstraordinært udbytte .....	0	0	0	-19.550.000	-19.550.000
Egenkapital, ultimo .....	733.750	9.863.491	28.600.178	-8.006.556	31.190.863

Der er i regnskabsåret udloddet kr. 19.550.000 i ekstraordinært udbytte.

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andel af resultat Aktieselskabet af 13. november 2006	0	-51.516
Andel af resultat Dansk Bolig Byg A/S	9.300.570	9.692.026
Andel af resultat Ejendomsudvikling Danmark	303.132	-223.697
	<b>9.603.702</b>	<b>9.416.813</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
282.074 aktier i Dansk Boligbyg A/S	31.460.743	29.729.381
780.000 aktier i Ejendomsudvikling Danmark ApS	859.435	556.303
58.500 anparter i Connovate Building ApS	128.700	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.448.878</b>	<b>30.285.684</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

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

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktier i Dansk Bolig Byg A/S pantsat til Sydbank. Bogført værdi 31/3 2018 t.kr. 31.461.