

**Dansk Boligbyg
Medarbejderselskab ApS
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens**

CVR-nr. 31 62 11 00

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 2.9.2019

dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019 | 12 |
| Balance pr. 31. marts 2019 | 13 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2/9 2019

Direktion


Jeppe Nielsen
adm. direktør

Bestyrelse


Ole Stork


Gent Lykke Gregersen


Jeppe Nielsen


Kristen Vangsø Laursen


Per Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 vor 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, den

2/9 2019

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21



Poul E. Brodersen
Registreret revisor
MNE-nr. 2483

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 62 11 00

Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Ole Stork
Jeppe Nielsen
Per Andersen
Gert Lykke Gregersen
Kristen Vangsø Laursen

Direktion

Jeppe Nielsen, adm. direktør

Revision

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 8.829.120, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 31.314.921.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Resultater af associerede selskaber forventes at blive tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Oplysning om egne kapitalandele

Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: Nominelt 41.250 anparter.

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 5,6%

Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret

Beskrivelse af egne kapitalandele: Erhvervet fra Boligbyg FH ApS i forbindelse med afdelingsleders udtræden af medarbejderselskabet.

Pålydende værdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: Nominelt 81.250 anparter.

Procentdel af den registrerede kapital mv. af de egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 11,1%

Information om egne kapitalandele afhændet i regnskabsåret

Beskrivelse af solgte egne kapitalandele: Kapitalandele solgt i forbindelse med medarbejders indtræden i medarbejderselskabet.

Pålydende værdi af egne kapitalandele, der er afhændet i regnskabsåret: Nominelt 40.000 anparter.

Procentdel af den registrerede kapital mv. af de egne kapitalandele, der er afhændet i regnskabsåret: 5,5%

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af regnskabsposterne "andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Dansk Boligbyg Medarbejderselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -29.151 | -45.916 |
| Bruttoresultat | | -29.151 | -45.916 |
| Resultat før finansielle poster | | -29.151 | -45.916 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | 8.874.252 | 9.603.702 |
| Finansielle omkostninger | | -15.981 | -23.500 |
| Resultat før skat | | 8.829.120 | 9.534.286 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 8.829.120 | 9.534.286 |
| Ekstraordinært udbytte | | 7.590.000 | 19.550.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 219.811 | 2.702.688 |
| Overført resultat | | 1.019.309 | -12.718.402 |
| | | 8.829.120 | 9.534.286 |

Balance pr. 31. marts 2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 2 | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>32.068.689</u></u> | <u><u>32.448.878</u></u> |

Balance pr. 31. marts 2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 733.750 | 733.750 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 28.819.989 | 28.600.178 |
| Overført resultat | | 1.761.182 | 1.856.935 |
| Egenkapital | 3 | <u>31.314.921</u> | <u>31.190.863</u> |
| Banker | | 606.987 | 995.245 |
| Anden gæld | | 146.781 | 262.770 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>753.768</u> | <u>1.258.015</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>753.768</u> | <u>1.258.015</u> |
| Passiver i alt | | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Resultat Dansk Boligbyg A/S | 8.813.868 | 9.300.570 |
| Resultat Ejendomsudvikling Danmark A/S | 9.639 | 303.132 |
| Resultat DBE Holding ApS | 50.745 | 0 |
| | <u>8.874.252</u> | <u>9.603.702</u> |
| | | |
| | 2018/19 | 2017/18 |
| | kr. | kr. |
| 2 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| 251.550 aktier i Dansk Boligbyg A/S | 31.020.170 | 31.460.743 |
| 780.000 aktier i Ejendomsudvikling Danmark A/S | 869.074 | 859.435 |
| 58.500 aktier i DBE Holding ApS | 179.445 | 128.700 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder 31. marts 2019 | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019 | <u>32.068.689</u> | <u>32.448.878</u> |

Noter

3 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået ekstraordinært udbytte | I alt |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|----------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. april 2018 | 733.750 | 9.863.491 | 28.600.178 | -8.006.556 | 0 | 31.190.863 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -7.590.000 | -7.590.000 |
| Ordinært udbytte på egne aktier | 0 | 0 | 0 | 745.605 | 0 | 745.605 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | 0 | 0 | -3.453.843 | 0 | -3.453.843 |
| Salg af egne kapitalandele | 0 | 0 | 0 | 1.593.176 | 0 | 1.593.176 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 219.811 | 1.019.309 | 7.590.000 | 8.829.120 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -9.863.491 | 0 | 9.863.491 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. marts 2019 | 733.750 | 0 | 28.819.989 | 1.761.182 | 0 | 31.314.921 |

4 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktier i Dansk Boligbyg A/S pantsat til Sydbank. Bogført værdi 31/3 2019 t.kr. 31.020.