
Danhaus Bolig Projekt A/S

Skagerrakvej 8, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 25 13 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/05 2016

Johannes W. Schmith
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danhaus Bolig Projekt A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. maj 2016

Direktion

Johannes W. Schmith

Bestyrelse

Hans-Werner H. Erben
formand

Bastian Erben

Johannes W. Schmith

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Danhaus Bolig Projekt A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danhaus Bolig Projekt A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 4. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danhaus Bolig Projekt A/S Skagerrakvej 8 6715 Esbjerg N CVR-nr.: 33 25 13 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Hans-Werner H. Erben, formand Bastian Erben Johannes W. Schmith
Direktion	Johannes W. Schmith
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Postboks 399 7400 Herning
Advokat	Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius Torvet 1 6700 Esbjerg Focus Advokater P/S Englandsgade 25 5000 Odence C
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kongensgade 62 6701 Esbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, byggemodning, udvikling og salg af projekthuse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 4.769.868, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.304.739.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er omdannet til et aktieselskab i marts 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		3.995.197	-15.850
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.400.117	0
Finansielle indtægter	1	111.733	1.355
Finansielle omkostninger	2	-217.804	-25.895
Resultat før skat		5.289.243	-40.390
Skat af årets resultat	3	-519.375	1.529
Årets resultat		4.769.868	-38.861

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført resultat	2.769.868	-38.861
	4.769.868	-38.861

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	14.493.783	0
Finansielle anlægsaktiver		14.493.783	0
Anlægsaktiver		14.493.783	0
Varebeholdninger		513.449	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.054.568	5.831
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	16.701.636	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	273.161
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.484.072	0
Andre tilgodehavender		1.999.920	19.767
Udskudt skatteaktiv		0	133.487
Tilgodehavender		31.240.196	432.246
Likvide beholdninger		210.000	218.107
Omsætningsaktiver		31.963.645	650.353
Aktiver		46.457.428	650.353

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	81.000
Overført resultat		2.804.739	453.871
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	6	5.304.739	534.871
Hensættelse til udskudt skat		405.843	0
Hensatte forpligtelser		405.843	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.595.514	0
Langfristede gældsforpligtelser		6.595.514	0
Kreditinstitutter		4.263.406	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.357.889	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.515.037	110.482
Anden gæld		15.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		34.151.332	115.482
Gældsforpligtelser		40.746.846	115.482
Passiver		46.457.428	650.353
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.102	0
Renteindtægter associerede virksomheder	104.631	0
Andre finansielle indtægter	0	1.355
	<u>111.733</u>	<u>1.355</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	204.994	25.895
Andre finansielle omkostninger	12.810	0
	<u>217.804</u>	<u>25.895</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	547.080	-9.883
Regulering af udskudt skat tidligere år	-27.705	8.354
	<u>519.375</u>	<u>-1.529</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	13.093.666	0
Kostpris 31. december	<u>13.093.666</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	1.400.117	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.400.117</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.493.783</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Fredensborgparken P/S	Varde	40%
Komplementarselskabet af 5/12 2012 Århus ApS	Varde	40%
Råhavevej ApS	Varde	40%
Strandparken Sædding P/S	Varde	40%
Komplementarselskabet af 23.10.2014 ApS	Varde	40%
Byudvikling Sjælland P/S	Varde	40%
Komplementarselskabet 26.03.15 ApS	Varde	40%

5 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af periodens produktion	29.956.675	0
Modtagne acontobetalinge	-13.255.039	0
	<u>16.701.636</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	81.000	453.871	0	534.871
Kontant kapitalforhøjelse	419.000	-419.000	0	0
Årets resultat	0	2.769.868	2.000.000	4.769.868
Egenkapital 31. december	500.000	2.804.739	2.000.000	5.304.739

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Danhaus Production A/S, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Likvide beholdninger, TDKK 210 indestår på deponeringskonto hos advokat til sikkerhed for eventuelle garantiforpligtelser.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moder- og søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut. Koncernen har en samlet garanti- og kreditramme på TDKK 25.000. Koncernen har pr. 31.12.2015 et nettotræk på TDKK -7.221, hvor i er indeholdt TDKK 12.020 i indestående på deponerings- og sikringskonti.

Selskabet har sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Danhaus Production A/S, Skagerrakvej 8, 6715 Esbjerg N

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Danhaus Bolig Projekt A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele,

Regnskabspraksis

herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Omkostninger vedrørende reklamationer fra kunder, der ikke kan viderefaktureres til underleverandører, udgiftsføres i takt med modtagelse og godkendelse af krav.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncernter interne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acotobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.