
Braa Huse A/S

Havdigevej 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

CVR-nr. 89 59 77 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/8 2017

Michael Braa Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 6

Balance 31. marts 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Braa Huse 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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. august 2017

Direktion

Michael Braa Nielsen

Bestyrelse

Jane Braa Nielsen
formand

Michael Braa Nielsen

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Braa Huse A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Braa Huse A/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Skjern, den 30. august 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Braa Huse A/S
Havdigevej 2
6700 Esbjerg

Telefon: 40 15 96 11

CVR-nr.: 89 59 77 14

Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts

Hjemstedskommune: Esbjerg

Bestyrelse

Jane Braa Nielsen, formand
Michael Braa Nielsen
Flemming Nielsen

Direktion

Michael Braa Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Advokat

Kirk Larsen & Ascanius
Torvet 21
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Sydbank
Vestergade 4
6800 Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i ejendomsudvikling og salg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 132.968, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.753.429.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		712.813	743.612
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-216.370	-160.890
Resultat før finansielle poster		496.443	582.722
Finansielle indtægter		0	481
Finansielle omkostninger	1	-363.475	-276.606
Resultat før skat		132.968	306.597
Skat af årets resultat	2	0	13.207
Årets resultat		132.968	319.804

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		132.968	319.804
		132.968	319.804

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		16.676.196	14.684.781
Materielle anlægsaktiver	3	16.676.196	14.684.781
Anlægsaktiver		16.676.196	14.684.781
Ejendomme til videresalg		4.137.698	1.929.132
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.500	182.419
Andre tilgodehavender		1.717	145.305
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Sambeskætningsbidrag		0	13.207
Tilgodehavender		6.217	340.931
Likvide beholdninger		0	123.750
Omsætningsaktiver		4.143.915	2.393.813
Aktiver		20.820.111	17.078.594

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.501.561	1.532.844
Overført resultat		751.868	618.900
Egenkapital	4	2.753.429	2.651.744
Gæld til realkreditinstitutter		5.728.619	5.750.386
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.728.619	5.750.386
Gæld til realkreditinstitutter	6	15.993	15.895
Kreditinstitutter		3.581.447	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	110.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.702	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.392.755	8.244.461
Anden gæld		250.166	305.612
Kortfristede gældsforpligtelser		12.338.063	8.676.464
Gældsforpligtelser		18.066.682	14.426.850
Passiver		20.820.111	17.078.594
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	252.299	215.791
Andre finansielle omkostninger	111.176	60.815
	363.475	276.606
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-13.207
	0	-13.207
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		DKK
Kostpris 1. april		13.573.539
Tilgang i årets løb		2.239.069
Kostpris 31. marts		15.812.608
Opskrivninger 1. april		1.532.844
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		-31.283
Opskrivninger 31. marts		1.501.561
Ned- og afskrivninger 1. april		421.602
Årets afskrivninger		216.371
Ned- og afskrivninger 31. marts		637.973
Regnskabsmæssig værdi 31. marts		16.676.196
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		1.501.561
Regnskabsmæssig værdi 31. marts før opskrivning		15.174.635
Afskrives over		50 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	500.000	1.532.844	618.900	2.651.744
Årets opskrivning	0	-31.283	0	-31.283
Årets resultat	0	0	132.968	132.968
Egenkapital 31. marts	500.000	1.501.561	751.868	2.753.429

Der er ikke udstedt aktiebrev. Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	190.000	244.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-190.000	-244.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.814.947	1.709.244
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.814.947	-1.709.244
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.335.314	4.180.044
Mellem 1 og 5 år	393.305	1.570.342
Langfristet del	<u>5.728.619</u>	<u>5.750.386</u>
Inden for 1 år	<u>15.993</u>	<u>15.895</u>
	<u>5.744.612</u>	<u>5.766.281</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.676.196	14.684.781
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

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

8 Nærtstående parter

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

Braa Invest A/S, Esbjerg

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Braa Huse A/S for 2016/17 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.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt der er indgået uigenkaldelig og bindende aftale og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomæstning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Omkostninger til ejendomme til videresalg

Omkostninger til ejendomme til videresalg indeholder anskaffelsessummen for den enkelte ejendom med tillæg af nødvendige forbedringer for at opnå årets omsætning.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

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, 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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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