

---

# ***Braa Huse A/S***

Havdigevej 2, 6700 Esbjerg

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 89 59 77 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/08 2016

Michael Braa Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 6

Balance 31. marts 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. august 2016

## Direktion

Michael Braa Nielsen

## Bestyrelse

Jane Braa Nielsen  
formand

Michael Braa Nielsen

Flemming Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Braa Huse A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Braa Huse A/S for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, 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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 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.

Skjern, den 22. august 2016

**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

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://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 2015/16 udviser et overskud på DKK 319.804, og selskabets balance pr. 31. marts 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.651.744.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>743.612</b>	<b>-313.841</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-160.890	-142.783
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>582.722</b>	<b>-456.624</b>
Finansielle indtægter		481	0
Finansielle omkostninger	1	-276.606	-227.408
<b>Resultat før skat</b>		<b>306.597</b>	<b>-684.032</b>
Skat af årets resultat	2	13.207	77.600
<b>Årets resultat</b>		<b>319.804</b>	<b>-606.432</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		319.804	-606.432
		<b>319.804</b>	<b>-606.432</b>



## Balance 31. marts

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		14.684.781	11.470.370
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.684.781</b>	<b>11.470.370</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.684.781</b>	<b>11.470.370</b>
<b>Ejendomme til videresalg</b>		<b>1.929.132</b>	<b>1.653.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		182.419	67.742
Andre tilgodehavender		145.305	39.134
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Sambeskætningsbidrag		13.207	77.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>340.931</b>	<b>184.476</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.750</b>	<b>162.009</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.393.813</b>	<b>1.999.814</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.078.594</b>	<b>13.470.184</b>

## Balance 31. marts

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.532.844	1.564.127
Overført resultat		618.900	299.095
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.651.744</b>	<b>2.363.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.750.386	4.260.303
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>5.750.386</b>	<b>4.260.303</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	15.895	16.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		110.496	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.244.461	6.686.856
Anden gæld		305.612	143.803
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.676.464</b>	<b>6.846.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.426.850</b>	<b>11.106.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.078.594</b>	<b>13.470.184</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	215.791	181.795
Andre finansielle omkostninger	60.815	45.613
	<u>276.606</u>	<u>227.408</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-13.207	-77.600
	<u>-13.207</u>	<u>-77.600</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		DKK
Kostpris 1. april		10.166.955
Tilgang i årets løb		3.406.584
Kostpris 31. marts		<u>13.573.539</u>
Opskrivninger 1. april		1.564.127
Årets tilbageførslers af tidligere års opskrivninger		-31.283
Opskrivninger 31. marts		<u>1.532.844</u>
Ned- og afskrivninger 1. april		260.712
Årets afskrivninger		160.890
Ned- og afskrivninger 31. marts		<u>421.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>		<u>14.684.781</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		<u>1.532.844</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts før opskrivning</b>		<u>13.151.937</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	500.000	1.564.127	299.096	2.363.223
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-31.283	0	-31.283
Årets resultat	0	0	319.804	319.804
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>500.000</b>	<b>1.532.844</b>	<b>618.900</b>	<b>2.651.744</b>

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

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

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	244.000	43.000
Ejendomme til videresalg	0	-46.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.953.000	-1.901.000
Overført til udskudt skatteaktiv	1.709.000	1.904.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	1.709.244	1.903.837
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.709.244	-1.903.837
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.180.044	4.196.303
Mellem 1 og 5 år	1.570.342	64.000
Langfristet del	5.750.386	4.260.303
Inden for 1 år	15.895	16.000
	<b>5.766.281</b>	<b>4.276.303</b>
	2016	2015
	DKK	DKK

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.684.781	11.470.370
---	------------	------------

### 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 administrationsselskab 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 Ejerforhold

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

Braa Invest A/S, Esbjerg

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Braa Huse A/S for 2015/16 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. Nettoomsætning 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

# Regnskabspraksis

## 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.



# Regnskabspraksis

## 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 proventuet 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.