



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## **Braa Detail ApS**

**Havdigevej 2, 6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 37 14 43 39**

### **Årsrapport for perioden**

**1. april 2021 til 31. marts 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. september 2022

---

Michael Braa Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	9
Balance pr. 31. marts 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Braa Detail ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. september 2022

### **Direktion**

Michael Braa Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Braa Detail ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Braa Detail ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 21. september 2022

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Braa Detail ApS  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37 14 43 39

Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022

Stiftet: 7. oktober 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

### Direktion

Michael Braa Nielsen, direktør

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kongensgade 62  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme - fortrinsvis til detailforretninger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.220.041, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.770.177.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Braa Detail ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter de direkte omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger 10-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af købsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for grunde til videresalg opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.937.791</b>	<b>3.413.247</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-237.168</u>	<u>-14.997</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.700.623</b>	<b>3.398.250</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.997.012</u>	<u>-1.139.691</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.703.611</b>	<b>2.258.559</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-856.871</u>	<u>-305.670</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.846.740</b>	<b>1.952.889</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-626.699</u>	<u>-429.880</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.220.041</u></b>	<b><u>1.523.009</u></b>
Overført resultat		<u>2.220.041</u>	<u>1.523.009</u>
		<b><u>2.220.041</u></b>	<b><u>1.523.009</u></b>

## Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>48.877.048</u>	<u>47.899.349</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>48.877.048</b></u>	<u><b>47.899.349</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>48.877.048</b></u>	<u><b>47.899.349</b></u>
Ejendom til videresalg		<u>103.260</u>	<u>103.260</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>103.260</b></u>	<u><b>103.260</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.709	0
Andre tilgodehavender		<u>75.834</u>	<u>2.546.961</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>123.543</b></u>	<u><b>2.546.961</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>997</b></u>	<u><b>4.720</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>227.800</b></u>	<u><b>2.654.941</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>49.104.848</b></u></u>	<u><u><b>50.554.290</b></u></u>

## Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.720.177</u>	<u>1.500.136</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.770.177</u></b>	<b><u>1.550.136</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.647</u>	<u>57.486</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.647</u></b>	<b><u>57.486</u></b>
Ansvarlig lånekapital		9.000.000	9.000.000
Banker		4.765.810	28.305.874
Gæld til realkreditinstitutter		16.176.682	0
Deposita		<u>2.444.581</u>	<u>2.976.611</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>32.387.073</u></b>	<b><u>40.282.485</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.742.516	2.056.000
Banker		2.823.778	2.886.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	133.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.382.287	2.871.197
Skyldigt sambeskatningsbidrag		681.538	372.394
Anden gæld		<u>304.832</u>	<u>344.936</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.944.951</u></b>	<b><u>8.664.183</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>45.332.024</u></b>	<b><u>48.946.668</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.104.848</u></b>	<b><u>50.554.290</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2021	50.000	1.500.136	1.550.136
Årets resultat	0	2.220.041	2.220.041
<b>Egenkapital 31. marts 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>3.720.177</u></b>	<b><u>3.770.177</u></b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	217.381	14.997
Andre omkostninger til social sikring	1.839	0
Andre personaleomkostninger	<u>17.948</u>	<u>0</u>
	<b><u>237.168</u></b>	<b><u>14.997</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	314.000	74.650
Andre finansielle omkostninger	<u>542.871</u>	<u>231.020</u>
	<b><u>856.871</u></b>	<b><u>305.670</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	681.538	372.394
Årets udskudte skat	-54.839	57.486
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-3.146
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>3.146</u>
	<b><u>626.699</u></b>	<b><u>429.880</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. april 2021	49.039.040
Tilgang i årets løb	<u>2.974.711</u>
Kostpris 31. marts 2022	<u>52.013.751</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	1.139.691
Årets afskrivninger	<u>1.997.012</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022	<u>3.136.703</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b><u><u>48.877.048</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. april 2021</u>	<u>Gæld 31. marts 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	9.000.000	9.000.000	0	0
Banker	30.361.874	7.623.052	2.857.242	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	18.061.956	1.885.274	8.689.633
Deposita	<u>2.976.611</u>	<u>2.444.581</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>42.338.485</u></u></b>	<b><u><u>37.129.589</u></u></b>	<b><u><u>4.742.516</u></u></b>	<b><u><u>8.689.633</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Braa Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties m.m.

Selskabet har ikke andre eventualforpligtelser.



## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.062, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør TDKK 28.693.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 18.420, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør TDKK 30.973. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld på TDKK 7.623.