



JHL REVISION ESBJERG ApS

Braa Huse A/S

Havdigevej 2, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 89 59 77 14

Årsrapport for perioden

1. april 2018 til 31. marts 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. august 2019

Michael Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019	10
Balance pr. 31. marts 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Braa Huse A/S.

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.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. august 2019

Direktion

Michael Braa Nielsen
direktør

Bestyrelse

Jane Braa Nielsen
formand

Michael Braa Nielsen

Flemming Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Braa Huse A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Braa Huse A/S for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 14. august 2019

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

Jim Helbo Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24746

Selskabsoplysninger

Selskabet	Braa Huse A/S Havdigevej 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 89 59 77 14
	Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019
	Stiftet: 1. november 1979
	Regnskabsår: 40. regnskabsår
	Hjemsted: Esbjerg
Bestyrelse	Jane Braa Nielsen, formand Michael Braa Nielsen Flemming Nielsen
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 ejendomsudvikling og salg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 468.013, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.650.677.

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 Huse A/S 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende 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.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de direkte omkostninger der er afholdt, for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 tillæg af opskrivninger og 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.

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		947.788	1.027.252
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-257.030	-241.113
Finansielle indtægter		22.447	9.806
Finansielle omkostninger	1	<u>-289.470</u>	<u>-336.483</u>
Resultat før skat		423.735	459.462
Skat af årets resultat	2	<u>44.278</u>	<u>32.338</u>
Årets resultat		<u>468.013</u>	<u>491.800</u>
Overført resultat		<u>468.013</u>	<u>491.800</u>
		<u>468.013</u>	<u>491.800</u>

Balance pr. 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>20.857.363</u>	<u>18.855.170</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.857.363</u>	<u>18.855.170</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.857.363</u>	<u>18.855.170</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.528	195.550
Andre tilgodehavender		0	18.715
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		44.278	32.338
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.813</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>216.619</u>	<u>246.603</u>
Likvide beholdninger		<u>512.873</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>729.492</u>	<u>246.603</u>
Aktiver i alt		<u><u>21.586.855</u></u>	<u><u>19.101.773</u></u>

Balance pr. 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.438.994	1.470.278
Overført resultat		1.711.683	1.243.670
Egenkapital	4	<u>3.650.677</u>	<u>3.213.948</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.531.995	5.631.111
Langfristede gældsforpligtelser		<u>5.531.995</u>	<u>5.631.111</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		99.116	97.507
Kreditinstitutter		0	1.165.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	31.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.846.351	8.690.948
Anden gæld		408.747	270.988
Modtagne forudbetalinger		49.969	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.404.183</u>	<u>10.256.714</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.936.178</u>	<u>15.887.825</u>
Passiver i alt		<u>21.586.855</u>	<u>19.101.773</u>
Eventualposter mv.	6		

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	222.469	252.469
Andre finansielle omkostninger	<u>67.001</u>	<u>84.014</u>
	<u>289.470</u>	<u>336.483</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-44.278</u>	<u>-32.338</u>
	<u>-44.278</u>	<u>-32.338</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. april 2018		18.263.978
Tilgang i årets løb		<u>2.290.507</u>
Kostpris 31. marts 2019		<u>20.554.485</u>
Opskrivninger 1. april 2018		1.470.278
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-31.283</u>
Opskrivninger 31. marts 2019		<u>1.438.995</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2018		879.086
Årets afskrivninger		<u>257.031</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2019		<u>1.136.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019		<u>20.857.363</u>

Noter

4 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2018	500.000	1.470.278	1.243.670	3.213.948
Årets opskrivning	0	-31.284	0	-31.284
Årets resultat	0	0	468.013	468.013
Egenkapital 31. marts 2019	<u>500.000</u>	<u>1.438.994</u>	<u>1.711.683</u>	<u>3.650.677</u>

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

5 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	66.633	130.000
Skattemæssigt underskud	-1.492.556	-1.687.000
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.425.923</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.425.923	1.557.000
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-1.425.923</u>	<u>-1.557.000</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
6 Eventualposter mv.		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Braa Invest A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties m.m.		

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ikke andre eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.