



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## Årsrapport for perioden 1. april 2023 til 31. marts 2024

---

Braa Huse A/S  
Havdigevej 2, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 89 59 77 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. september 2024

---

Michael Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024	5
Balance pr. 31. marts 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 9. september 2024

### **Direktion**

Michael Braa Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Jacob Braa Nielsen  
formand

Michael Braa Nielsen

Flemming Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Braa Huse A/S***

Vi har opstillet årsrapporten for Braa Huse A/S for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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 9. september 2024

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

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Braa Huse A/S  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89 59 77 14

Regnskabsperiode: 1. april 2023 - 31. marts 2024

Stiftet: 1. november 1979

Regnskabsår: 45. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

### Bestyrelse

Jacob 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

Nykredit Bank  
Borgergade 38  
6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling og salg.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 589.876, og selskabets balance pr. 31. marts 2024 udviser en egenkapital på DKK 7.167.497.

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

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

## Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> DKK	<u>2022/2023</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.676.776</b>	<b>1.681.937</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-49.950</u>	<u>-24.839</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.626.826</b>	<b>1.657.098</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-505.640</u>	<u>-475.680</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.121.186</b>	<b>1.181.418</b>
Finansielle indtægter	2	162.390	9.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-693.700</u>	<u>-575.642</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>589.876</b>	<b>615.276</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>3.806</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>589.876</u></b>	<b><u>619.082</u></b>
Overført resultat		<u>589.876</u>	<u>619.082</u>
		<b><u>589.876</u></b>	<b><u>619.082</u></b>

Balance pr. 31. marts 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	34.881.554	30.975.144
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.881.554</b>	<b>30.975.144</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.881.554</b>	<b>30.975.144</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		392.851	473.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.806	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.754.218	0
Andre tilgodehavender		921.455	28.792
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.806
Periodeafgrænsningsposter		4.000	3.623.450
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.076.330</b>	<b>4.129.751</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>222.942</b>	<b>1.960.927</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.299.272</b>	<b>6.090.678</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.180.826</b>	<b>37.065.822</b>



Balance pr. 31. marts 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.282.585	1.313.867
Overført resultat		<u>5.384.912</u>	<u>4.763.754</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.167.497</u></b>	<b><u>6.577.621</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.147.290</u>	<u>5.941.692</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>7.147.290</u></b>	<b><u>5.941.692</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	429.414	462.569
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.121.034	19.789.583
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		121.045	183.040
Anden gæld		<u>4.194.546</u>	<u>4.111.317</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.866.039</u></b>	<b><u>24.546.509</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>32.013.329</u></b>	<b><u>30.488.201</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>39.180.826</u></b>	<b><u>37.065.822</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2023	500.000	1.313.867	4.763.754	6.577.621
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-31.282	31.282	0
Årets resultat	0	0	589.876	589.876
<b>Egenkapital 31. marts 2024</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.282.585</u></b>	<b><u>5.384.912</u></b>	<b><u>7.167.497</u></b>

## Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	48.581	21.333
Andre omkostninger til social sikring	55	102
Andre personaleomkostninger	<u>1.314</u>	<u>3.404</u>
	<b><u>49.950</u></b>	<b><u>24.839</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.500
Renteindtægter fra associerede virksomheder	79.600	0
Andre finansielle indtægter	<u>82.790</u>	<u>0</u>
	<b><u>162.390</u></b>	<b><u>9.500</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	565.500	545.071
Andre finansielle omkostninger	<u>128.200</u>	<u>30.571</u>
	<b><u>693.700</u></b>	<b><u>575.642</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>-3.806</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-3.806</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. april 2023	32.406.150
Tilgang i årets løb	<u>4.412.050</u>
Kostpris 31. marts 2024	<u>36.818.200</u>
Opskrivninger 1. april 2023	<u>1.564.127</u>
Opskrivninger 31. marts 2024	<u>1.564.127</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2023	2.995.133
Årets afskrivninger	<u>505.640</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2024	<u>3.500.773</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>	<b><u><u>34.881.554</u></u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.282.585</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>	<b><u><u>33.598.969</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2023	Gæld 31. marts 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.404.261	7.576.704	429.414	3.723.138
	<b>6.404.261</b>	<b>7.576.704</b>	<b>429.414</b>	<b>3.723.138</b>

### 7 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 ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.577, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør TDKK 15.382.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Braa Huse A/S for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i DKK

#### 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 fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 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 materielle 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 eller 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

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'.



## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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 netto realisationsværdi.

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.

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 netto realisationsværdi.

#### 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 nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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