



# **JHL REVISION ESBJERG ApS**

**Braa Huse A/S**

**Havdigevej 2, 6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 89 59 77 14**

**Årsrapport for perioden  
1. april 2020 til 31. marts 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. august 2021

---

Michael Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021	9
Balance pr. 31. marts 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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 27. august 2021

### **Direktion**

Michael Braa Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Jane Braa Nielsen  
formand

Michael Braa Nielsen

Flemming Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Braa Huse A/S for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 27. august 2021

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 2020 - 31. marts 2021

Stiftet: 1. november 1979

Regnskabsår: 42. 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.473.617, og selskabets balance pr. 31. marts 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.597.483.

### **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 2020/21 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 2020/21 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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 posterings 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.

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 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

## **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 netrealisationsværdi.

### **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.

## Resultatopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.804.091</b>	<b>1.119.389</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-73.556</u>	<u>-33.763</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.730.535</b>	<b>1.085.626</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-451.567</u>	<u>-320.174</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.278.968</b>	<b>765.452</b>
Finansielle indtægter		21.673	14.265
Finansielle omkostninger	2	<u>-367.894</u>	<u>-306.573</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>932.747</b>	<b>473.144</b>
Skat af årets resultat	3	<u>540.870</u>	<u>31.328</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.473.617</u></b>	<b><u>504.472</u></b>
Overført resultat		<u>1.473.617</u>	<u>504.472</u>
		<b><u>1.473.617</u></b>	<b><u>504.472</u></b>

## Balance pr. 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		28.765.225	28.031.239
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>149.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>28.765.225</b></u>	<u><b>28.180.239</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>28.765.225</b></u>	<u><b>28.180.239</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		152.643	174.626
Andre tilgodehavender		39.388	32.911
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>540.870</u>	<u>31.328</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>732.901</b></u>	<u><b>238.865</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>206.596</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>732.901</b></u>	<u><b>445.461</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>29.498.126</b></u></u>	<u><u><b>28.625.700</b></u></u>

## Balance pr. 31. marts 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.376.428	1.407.711
Overført resultat		3.721.055	2.216.155
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>5.597.483</u></b>	<b><u>4.123.866</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.559.427	6.717.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>6.559.427</u></b>	<b><u>6.717.388</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	157.306	152.919
Banker		618.365	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	17.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.671.586	16.725.648
Anden gæld		893.959	888.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.341.216</u></b>	<b><u>17.784.446</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.900.643</u></b>	<b><u>24.501.834</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.498.126</u></b>	<b><u>28.625.700</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2020	500.000	1.407.711	2.216.155	4.123.866
Opløsning af tidligere års op- skrivning	0	-31.283	31.283	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.473.617</u>	<u>1.473.617</u>
<b>Egenkapital 31. marts 2021</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.376.428</u></b>	<b><u>3.721.055</u></b>	<b><u>5.597.483</u></b>

## Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	65.970	31.242
Andre omkostninger til social sikring	5.942	2.521
Andre personaleomkostninger	<u>1.644</u>	<u>0</u>
	<b><u>73.556</u></b>	<b><u>33.763</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	327.400	244.400
Andre finansielle omkostninger	<u>40.494</u>	<u>62.173</u>
	<b><u>367.894</u></b>	<b><u>306.573</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-540.870</u>	<u>-31.328</u>
	<b><u>-540.870</u></b>	<b><u>-31.328</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. april 2020	28.068.819
Tilgang i årets løb	<u>1.177.553</u>
Kostpris 31. marts 2021	<u>29.246.372</u>
Opskrivninger 1. april 2020	<u>1.564.127</u>
Opskrivninger 31. marts 2021	<u>1.564.127</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2020	1.601.707
Årets afskrivninger	<u>443.567</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2021	<u>2.045.274</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b><u><u>28.765.225</u></u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.376.431</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b><u><u>27.388.794</u></u></b>

### 5 Egenkapital

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



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2020	Gæld 31. marts 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.870.307</u>	<u>6.716.733</u>	<u>157.306</u>	<u>5.039.427</u>
	<u><b>6.870.307</b></u>	<u><b>6.716.733</b></u>	<u><b>157.306</b></u>	<u><b>5.039.427</b></u>

### 7 Eventualforpligtelser

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.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.717, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør t.kr. 12.818.