



JHL REVISION ESBJERG ApS

Årsrapport for perioden 1. april 2022 til 31. marts 2023

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. september 2023

Michael Braa Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023	5
Balance pr. 31. marts 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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 11. september 2023

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 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisors 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 11. september 2023

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 2022 - 31. marts 2023
	Stiftet: 1. november 1979
	Regnskabsår: 44. 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 619.082, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.577.621.

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 2022 - 31. marts 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.681.937	1.905.115
Personaleomkostninger	1	<u>-24.839</u>	<u>-146.547</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.657.098	1.758.568
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-475.680</u>	<u>-474.180</u>
Resultat før finansielle poster		1.181.418	1.284.388
Finansielle indtægter	2	9.500	48.220
Finansielle omkostninger	3	<u>-575.642</u>	<u>-50.833</u>
Resultat før skat		615.276	1.281.775
Skat af årets resultat	4	<u>3.806</u>	<u>-320.716</u>
Årets resultat		<u>619.082</u>	<u>961.059</u>
Foreslået udbytte		0	600.000
Overført resultat		<u>619.082</u>	<u>361.059</u>
		<u>619.082</u>	<u>961.059</u>

Balance pr. 31. marts 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>30.975.144</u>	<u>30.908.056</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.975.144</u>	<u>30.908.056</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.975.144</u>	<u>30.908.056</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		473.703	2.517.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	316.715
Andre tilgodehavender		28.792	960
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.806	50.754
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.623.450</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.129.751</u>	<u>2.885.511</u>
Likvide beholdninger		<u>1.960.927</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.090.678</u>	<u>2.885.511</u>
Aktiver i alt		<u><u>37.065.822</u></u>	<u><u>33.793.567</u></u>

Balance pr. 31. marts 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.313.867	1.345.149
Overført resultat		4.763.754	4.113.390
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>600.000</u>
Egenkapital		<u>6.577.621</u>	<u>6.558.539</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.941.692</u>	<u>6.403.802</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.941.692</u>	<u>6.403.802</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	462.569	156.086
Banker		0	44.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.789.583	19.490.845
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		183.040	85.000
Anden gæld		<u>4.111.317</u>	<u>1.054.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.546.509</u>	<u>20.831.226</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.488.201</u>	<u>27.235.028</u>
Passiver i alt		<u>37.065.822</u>	<u>33.793.567</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2022	500.000	1.345.149	4.113.390	600.000	6.558.539
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-31.282	31.282	0	0
Årets resultat	0	0	619.082	0	619.082
Egenkapital 31. marts 2023	500.000	1.313.867	4.763.754	0	6.577.621

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	21.333	126.232
Andre omkostninger til social sikring	102	2.534
Andre personaleomkostninger	<u>3.404</u>	<u>17.781</u>
	<u>24.839</u>	<u>146.547</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.500	6.000
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>42.220</u>
	<u>9.500</u>	<u>48.220</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	545.071	11.200
Andre finansielle omkostninger	<u>30.571</u>	<u>39.633</u>
	<u>575.642</u>	<u>50.833</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.806	-50.754
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>371.470</u>
	<u>-3.806</u>	<u>320.716</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. april 2022	31.863.382
Tilgang i årets løb	<u>542.768</u>
Kostpris 31. marts 2023	<u>32.406.150</u>
Opskrivninger 1. april 2022	<u>1.564.127</u>
Opskrivninger 31. marts 2023	<u>1.564.127</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	2.519.453
Årets afskrivninger	<u>475.680</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023	<u>2.995.133</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	<u><u>30.975.144</u></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.319.081</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	<u><u>29.656.063</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2022	Gæld 31. marts 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.559.888	6.404.261	462.569	4.205.636
	6.559.888	6.404.261	462.569	4.205.636

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 6.404, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør TDKK 12.404.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Braa Huse A/S for 2022/23 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 2022/23 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 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- 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 kr. 31.000 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 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.

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

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.