



JHL REVISION ESBJERG ApS

Braa Huse A/S

Havdigevej 2, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 89 59 77 14

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 Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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 21. september 2022

Direktion

Michael Braa Nielsen
direktør

Bestyrelse

Jane 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 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 Huse A/S
Havdigevej 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89 59 77 14

Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022

Stiftet: 1. november 1979

Regnskabsår: 43. 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

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 961.059, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.558.539.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 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.

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 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. 30.700 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'.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 2021 - 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.905.115	1.804.091
Personaleomkostninger	1	<u>-146.547</u>	<u>-73.556</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.758.568	1.730.535
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-474.180</u>	<u>-451.567</u>
Resultat før finansielle poster		1.284.388	1.278.968
Finansielle indtægter	2	48.220	21.673
Finansielle omkostninger	3	<u>-50.833</u>	<u>-367.894</u>
Resultat før skat		1.281.775	932.747
Skat af årets resultat	4	<u>-320.716</u>	<u>540.870</u>
Årets resultat		<u>961.059</u>	<u>1.473.617</u>
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		<u>361.059</u>	<u>1.473.617</u>
		<u>961.059</u>	<u>1.473.617</u>

Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>30.908.056</u>	<u>28.765.225</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>30.908.056</u>	<u>28.765.225</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.908.056</u>	<u>28.765.225</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.517.082	746.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		316.715	0
Andre tilgodehavender		960	39.388
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>50.754</u>	<u>540.870</u>
Tilgodehavender		<u>2.885.511</u>	<u>1.327.087</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.885.511</u>	<u>1.327.087</u>
Aktiver i alt		<u>33.793.567</u>	<u>30.092.312</u>

Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.345.149	1.376.428
Overført resultat		4.113.390	3.721.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Egenkapital	6	<u>6.558.539</u>	<u>5.597.483</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.403.802	6.559.427
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.403.802</u>	<u>6.559.427</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	156.086	157.306
Banker		44.445	618.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.490.845	16.265.772
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		85.000	0
Anden gæld		1.054.850	893.959
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.831.226</u>	<u>17.935.402</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>27.235.028</u>	<u>24.494.829</u>
Passiver i alt		<u>33.793.567</u>	<u>30.092.312</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somhedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2021	500.000	1.376.425	3.721.055	0	5.597.480
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-31.276	31.276	0	0
Årets resultat	0	0	361.059	600.000	961.059
Egenkapital 31. marts 2022	500.000	1.345.149	4.113.390	600.000	6.558.539

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	126.232	65.970
Andre omkostninger til social sikring	2.534	5.942
Andre personaleomkostninger	<u>17.781</u>	<u>1.644</u>
	<u>146.547</u>	<u>73.556</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.000	0
Andre finansielle indtægter	<u>42.220</u>	<u>21.673</u>
	<u>48.220</u>	<u>21.673</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.200	327.400
Andre finansielle omkostninger	<u>39.633</u>	<u>40.494</u>
	<u>50.833</u>	<u>367.894</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-50.754	-540.870
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>371.470</u>	<u>0</u>
	<u>320.716</u>	<u>-540.870</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. april 2021	29.666.372
Tilgang i årets løb	<u>2.197.011</u>
Kostpris 31. marts 2022	<u>31.863.383</u>
Opskrivninger 1. april 2021	<u>1.564.127</u>
Opskrivninger 31. marts 2022	<u>1.564.127</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	2.053.674
Årets afskrivninger	<u>465.780</u>
Af- og nedskrivninger 31. marts 2022	<u>2.519.454</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u><u>30.908.056</u></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.345.149</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u><u>29.562.907</u></u>

6 Egenkapital

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

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2021	Gæld 31. marts 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.716.733</u>	<u>6.559.888</u>	<u>156.086</u>	<u>4.575.766</u>
	<u>6.716.733</u>	<u>6.559.888</u>	<u>156.086</u>	<u>4.575.766</u>

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.560, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør t.kr. 12.574.