



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRIKA APS**  
**HYGUMSKOVVEJ 4, 6630 RØDDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. februar 2023

---

**Karina Hamborg Tønnies Møller**

**CVR-NR. 11 86 67 78**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | BRIKA ApS<br>c/o Karina Møller, Hygumskovvej 4<br>6630 Rødding                  |
|                  | CVR-nr.: 11 86 67 78  |
|                  | Stiftet: 18. januar 1988  |
|                  | Kommune: Vejen  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Karina Hamborg Tønnies Møller   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BRIKA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 2. februar 2023

Direktion:

---

Karina Hamborg Tønnies Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BRIKA ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BRIKA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 2. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

### Usædvanlige forhold

Det er konstateret, at gæld til realkreditinstitutter var fejlagtigt indregnet til dagsværdi i årsrapporten for 2021.

Fejlen er korrigeret i årsrapportens sammenligningstal og bevirker, at "Dagsværdiregulering af gæld" i resultatopgørelsen nedbringes med 91 tkr., "Gæld til realkreditinstitutter" forøges med 57 tkr. og "Egenkapital" nedbringes samlet med 57 tkr., hvilket fordeles med en nedbringelse i årets resultat for regnskabsåret 2021 på 91 tkr. og en forøgelse i egenkapitalen primo 2021 med 34 tkr. Balancesummen er ikke påvirket som følge af ændringen.

Korrektion af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen i linjen "Korrektion af fejl".

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>232.298</b> | <b>203.321</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 154.000        | 193.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>386.298</b> | <b>396.321</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 0              | 11.071         |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -41.405        | -41.820        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>344.893</b> | <b>365.572</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 1    | -87.980        | -38.012        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>256.913</b> | <b>327.560</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 0              | 114.400        |
| Overført resultat.....                            |      | 256.913        | 213.160        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>256.913</b> | <b>327.560</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 3.121.000        | 2.967.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>2</b> | <b>3.121.000</b> | <b>2.967.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>3.121.000</b> | <b>2.967.000</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....          |          | 0                | 6.334            |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 92.089           | 91.689           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>92.089</b>    | <b>98.023</b>    |
| Likvide beholdninger.....            |          | 81.416           | 171.380          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>173.505</b>   | <b>269.403</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>3.294.505</b> | <b>3.236.403</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat.....                        |          | 1.120.301        | 863.388          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....      |          | 0                | 114.400          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>1.320.301</b> | <b>1.177.788</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 42.244           | 0                |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>42.244</b>    | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 1.619.431        | 1.695.426        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>3</b> | <b>1.619.431</b> | <b>1.695.426</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 75.995           | 75.357           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 100.754          | 117.307          |
| Selskabsskat.....                             |          | 10.402           | 25.752           |
| Anden gæld.....                               |          | 125.378          | 138.473          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                | 6.300            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>312.529</b>   | <b>363.189</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>1.931.960</b> | <b>2.058.615</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>3.294.505</b> | <b>3.236.403</b> |
| <br>  |          |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 5        |                  |                  |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|---|----------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 31. december 2021.....                | 200.000              | 920.379              | 114.400                                   | 1.234.779        |
| Korrektion af fejl.....                           |                      | -56.991              |   | -56.991          |
| <b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....</b> | <b>200.000</b>       | <b>863.388</b>       | <b>114.400</b>                            | <b>1.177.788</b> |
| Forslag til resultatdisponering.....              |                      | 256.913              |   | 256.913          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>                    |                      |                      |   |                  |
| Ordinært udbytte.....                             |                      |                      | -114.400                                  | -114.400         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>         | <b>200.000</b>       | <b>1.120.301</b>     | <b>0</b>                                  | <b>1.320.301</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.              | Note         |
|---|---------------|--------------------------|--------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |               |                          | <b>1</b>     |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 39.402        | 37.752                   |              |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 48.578        | 260                      |              |
|   | <b>87.980</b> | <b>38.012</b>            |              |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                           |               |                          | <br><b>2</b> |
|   |               | Investeringseje<br>domme |              |
| Kostpris 1. januar 2022.....                                  |               | 2.913.031                |              |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>                        |               | <b>2.913.031</b>         |              |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....           |               | 53.969                   |              |
| Årets værdireguleringer.....                                  |               | 154.000                  |              |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b> |               | <b>207.969</b>           |              |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>       |               | <br><b>3.121.000</b>     |              |

Investeringsejendomme består af én ejendom i Vejen, der fordeler sig på 3 lejemål, hvoraf det ene er erhvervsmæssigt benyttet som kontorlokaler og de øvrige lejemål benyttes til beboelse.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

#### *Dagsværdi for beboelseslejemål*

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det samlede forventede driftsafkast for det kommende år for beboelseslejemålene på 71 tkr., baseret på den indgående leje for 2023 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

#### *Dagsværdi for kontorlejemål*

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det samlede forventede driftsafkast for det kommende år for kontorlejemålet på 177 tkr., baseret på den indgående leje for 2023 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

|  |                          |                    |                        |                          | Note         |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <b>3</b>     |
|  | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 1.695.426                | 75.995             | 1.309.000              | 1.770.783                |              |
|  | <b>1.695.426</b>         | <b>75.995</b>      | <b>1.309.000</b>       | <b>1.770.783</b>         |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                    |                        |                          | <br><b>4</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31. december 2022 udør 1.695 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.226 tkr. |                          |                    |                        |                          |              |
|  |                          |                    | <b>2022</b>            | <b>2021</b>              |              |
| <b>Medarbejderforhold</b>  |                          |                    |                        |                          | <b>5</b>     |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:   |                          |                    | 1                      | 1                        |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BRIKA ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ændring af regnskabsmæssig behandling af gæld til realkreditinstitutter fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Det er konstateret, at gæld til realkreditinstitutter var fejlagtigt indregnet til dagsværdi i årsrapporten for 2021.

Fejlen er korrigeret i årsrapportens sammenligningstal og bevirker, at "Dagsværdiregulering af gæld" i resultatopgørelsen nedbringes med 91 tkr., "Gæld til realkreditinstitutter" forøges med 57 tkr. og "Egenkapital" nedbringes samlet med 57 tkr., hvilket fordeles med en nedbringelse i årets resultat for regnskabsåret 2021 på 91 tkr. og en forøgelse i egenkapitalen primo 2021 med 34 tkr. Balancesummen er ikke påvirket som følge af ændringen.

Korrektion af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen i linjen "Korrektion af fejl".

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.