

# Brinken Ejendomme ApS

Stendyssevej 78, 9850 Hirtshals  
CVR-nr. 32 94 94 44

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.05.23

Jesper Spanner Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

---

---

**Selskabet**

---

Brinken Ejendomme ApS  
Stendyssevej 78  
9850 Hirtshals  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 32 94 94 44  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Spanner Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea Bank A/S

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Brinken Ejendomme 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 29. maj 2023

**Direktionen**

Jesper Spanner Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Brinken Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brinken Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 29. maj 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16817

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -1.282.114 mod DKK 4.350.277 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 39.922.833.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende som følge af indtjening i tilknyttet virksomhed.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.212.245</b>	<b>2.937.194</b>
1	Personaleomkostninger	-1.177.823	-982.927
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.034.422</b>	<b>1.954.267</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-160.714	-124.438
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-1.121.774	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-248.066</b>	<b>1.829.829</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	224.944	46.799
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-23.122</b>	<b>1.876.628</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.596.781	2.667.987
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	499.774	451.990
4	Andre finansielle indtægter	942.759	199.708
5	Andre finansielle omkostninger	-955.600	-515.502
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.132.970</b>	<b>4.680.811</b>
	Skat af årets resultat	-149.144	-330.534
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.282.114</b>	<b>4.350.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-135.310	-5.793.737
	Overført resultat	-1.146.804	10.144.014
	<b>I alt</b>	<b>-1.282.114</b>	<b>4.350.277</b>



	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	51.000.000	53.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	297.700	283.414
<b>6 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.297.700</b>	<b>53.283.414</b>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.358	9.771.728
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.218.114	1.723.720
8 Deposita	12.578	12.578
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.417.050</b>	<b>11.508.026</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.714.750</b>	<b>64.791.440</b>
Fremstillede varer og handelsvarer	309.024	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>309.024</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.694	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.447.859	3.701.347
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	682.659	969.661
Andre tilgodehavender	7.328.708	6.101.733
Periodeafgrænsningsposter	60.963	77.540
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.569.883</b>	<b>10.850.281</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>	<b>1.426.277</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>38.878.917</b>	<b>12.276.558</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>92.593.667</b>	<b>77.067.998</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.133.631	2.268.941
	Overført resultat	37.664.202	38.811.006
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.922.833</b>	<b>41.204.947</b>
	Hensættelser til udskudt skat	892.368	754.079
9	Andre hensatte forpligtelser	617.526	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.509.894</b>	<b>754.079</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	15.417.989	18.049.179
10	Anden gæld	0	31.084
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.417.989</b>	<b>18.080.263</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.636.000	2.150.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	217.624	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.573	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.886.026	12.676.075
	Deposita	845.748	843.603
	Selskabsskat	10.855	242.470
	Anden gæld	1.059.125	1.116.561
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.742.951</b>	<b>17.028.709</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.160.940</b>	<b>35.108.972</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>92.593.667</b>	<b>77.067.998</b>

11 Oplysninger om dagsværdi

12 Eventualforpligtelser

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	2.268.941	38.811.006
Forslag til resultatdisponering	0	-135.310	-1.146.804
Saldo pr. 31.12.22	125.000	2.133.631	37.664.202

	2022	2021
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.020.105	848.347
Pensioner	54.683	46.189
Andre omkostninger til social sikring	35.535	42.597
Andre personaleomkostninger	67.500	45.794
I alt	1.177.823	982.927
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	5

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-1.596.781	3.255.319
Nedskrivning på goodwill	0	-587.332
I alt	-1.596.781	2.667.987

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	499.774	451.990
---	---------	---------

### 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	744.874	65.140
Renteindtægter i øvrigt	137.397	132.821
Øvrige finansielle indtægter	60.488	1.747
I alt	942.759	199.708

	2022 DKK	2021 DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	709.967	275.972
Renteomkostninger i øvrigt	245.198	211.937
Øvrige finansielle omkostninger	435	27.593
I alt	955.600	515.502

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	52.000.764	682.808
Tilgang i året	2.558.606	175.000
Afgang i året	-5.054.786	0
Kostpris pr. 31.12.22	49.504.584	857.808
Opskrivninger pr. 01.01.22	999.236	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	348.406	0
Opskrivninger i året	147.774	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	1.495.416	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-399.394
Afskrivninger i året	0	-160.714
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-560.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	51.000.000	297.700

## 7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.22	275.007	61.501
Kostpris pr. 31.12.22	275.007	61.501
Opskrivninger pr. 01.01.22	9.496.721	1.633.857
Årets resultat fra kapitalandele	-1.596.781	499.774
Udbytte relateret til kapitalandele	-8.890.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	-990.060	2.133.631
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	28.362
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	-28.362
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	306.867	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	594.544	22.982
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	901.411	22.982
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	186.358	2.218.114
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Datterivirksomheder:		
Ejendomsselskabet af 11.03.2015 ApS, Hjørring		100%
Skipperhytten ApS, Hjørring		100%
Rådmandsgade 36 Holding ApS, Hjørring		70%
Associerede virksomheder:		
Nordjyske Boligudlejning ApS, Hjørring		49%
Byens Bedste Værtshus ApS, Hjørring		34%
Sandholmen 55 ApS, Hjørring		49%

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Kostpris pr. 01.01.22	12.578
Kostpris pr. 31.12.22	12.578
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	12.578

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

**9. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	617.526	0
----------------------------	---------	---

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.636.000	10.319.000	17.053.989	20.199.179
Anden gæld	0	0	0	31.084
I alt	1.636.000	10.319.000	17.053.989	20.230.263

## 11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	51.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet lejeindtægt på t.DKK 4.900 og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene

## 12. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Brinken Global ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.054 er der givet pant i udvalgte investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.000



## 14. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrø-

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

rer. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

##### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Brinken Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.