

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

## ÅRSRAPPORT 2020

### Brink Ejendomme ApS

Rideknægtsvej 12  
3400 Hillerød

CVR nr. 37692662

#### **Indsender:**

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Smedeholm 13C, 1, tv.  
2730 Herlev

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 12. februar 2021

#### **Dirigent**

Maria Brink Krabbenhøft

# Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Brink Ejendomme ApS  
Rideknægtsvej 12  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 37692662  
Stiftelsesdato: 17. maj 2016  
Hjemsted: Hillerød Kommune  
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

## Direktion

Maria Brink Krabbenhøft

## Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Registrerede revisorer FDR  
Smedeholm 13 C, 1. tv.  
2730 Herlev

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
12. februar 2021, på selskabets adresse.

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Brink Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. februar 2021

## **Direktion:**

Maria Brink Krabbenhøft

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Brink Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brink Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Herlev, den 12. februar 2021

## **Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS**

CVR-nr. 15659777

Svend Dørffer  
Registreret revisor FDR  
mne2630

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af ejendomme.

## Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2020 et overskud før skat på kr. 2.406.466.

Vi køber ejendomme, som vi kan udvikle gennem renovering og lejeforhold i forening og dermed optimere. Selskabet har i året erhvervet 8 ejerlejligheder, som er renoveret og udlejet. Af selskabets ejendomsportefølje udgør bolig 91,3 pct. Selskabet har i året nedskrevet sin eneste erhvervsjendom med 10 pct. pga. markedsafkastforventninger pga. covid-19. Selskabet har dog ingen direkte påvirkning haft heraf. Afkastkrav for bolig er uændret.

Årets samlede opskrivning vedrører primært indkøbte og udviklede ejendomme i året, og en mindre nedskrivning på erhvervsdelen.

Ledelsen anser bl.a. derfor, årets resultat som meget tilfredsstillende.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi forventer lavere opkøbsaktivitet i 2021, grundet det pt. meget høje prisniveau i markedet for boligudlejningsejendomme.

Vi ser frem til at indkøbte ejendomme som for 60 procents af årets tilgang, er udlejet 4. kvartal 2020, og dermed også opnår et års fuld driftsindtjening for 2021.

Vi budgetterer samlede huslejeindtægter mellem 1.500.000 -2.000.000 kr. for 2021.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer for året 2021 et overskud før eventuelle værdireguleringer på mellem 800.000 - 1.200.000 t.kr.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Det er ikke siden aflæggelse indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste/-tab	812.700	412.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.790.239	2.585.075
1. Personaleomkostninger	-5.323	-600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.780	-1.780
Andre driftsomkostninger	17.491	-12.981
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.613.327</b>	<b>2.982.373</b>
Andre finansielle omkostninger	-206.861	-143.220
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.406.466</b>	<b>2.839.153</b>
Skat af årets resultat	-484.035	-625.071
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.922.431</b>	<b>2.214.082</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.922.431	2.214.082
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.922.431</b>	<b>2.214.082</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Goodwill	11.570	13.350
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.570</b>	<b>13.350</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	19.670.054	13.785.714
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.670.054</b>	<b>13.785.714</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.681.624</b>	<b>13.799.064</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	12.683	10.073
Periodeafgrænsningsposter	1.671	1.657
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.354</b>	<b>11.730</b>
Likvide beholdninger	1.887.889	2.028
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.887.889</b>	<b>2.028</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.902.243</b>	<b>13.758</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>21.583.867</b>	<b>13.812.822</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	<u>7.459.053</u>	<u>6.064.482</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.659.053</u></b>	<b><u>6.264.482</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.724.255</u>	<u>849.750</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.724.255</u></b>	<b><u>849.750</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
2. Gæld til kreditinstitutter	<u>8.048.314</u>	<u>4.710.699</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.048.314</u></b>	<b><u>4.710.699</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	60.872	64.316
Gæld til kreditinstitutter	1.303.111	178.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	759.052	829.548
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	<u>1.999.210</u>	<u>789.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.152.245</u></b>	<b><u>1.987.891</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.200.559</u></b>	<b><u>6.698.590</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>21.583.867</u></b>	<b><u>13.812.822</u></b>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	5.323	600
	<u><b>5.323</b></u>	<u><b>600</b></u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.695.402	1.553.815
<b>3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter</b>		
<b>m.v.</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brink Ejendomme ApS for 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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. 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.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Maria Brink Krabbenhøft

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543707156579  
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2021 kl.: 20:15:27  
Underskrevet med NemID

## Maria Brink Krabbenhøft

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543707156579  
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2021 kl.: 20:15:27  
Underskrevet med NemID

## Svend Dørffer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077035261682  
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2021 kl.: 17:53:58  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6a44c44dHQN241693127

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).