

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2021

Brink Ejendomme ApS

Rideknægtsvej 12
3400 Hillerød

CVR nr. 37692662

Indsender:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 4. februar 2022

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	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brink Ejendomme ApS
Rideknægtsvej 12
3400 Hillerød

CVR-nr.: 37692662
Stiftelsesdato: 17. maj 2016
Hjemsted: Hillerød Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Maria Brink Krabbenhøft

Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Registrerede revisorer FDR
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
4. februar 2022, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. februar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

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.

Ballerup, den 4. februar 2022

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 2021 et overskud før skat på kr. 1.076.494.

Selskabet køber centralt beliggende ejendomme, som vi kan udvikle gennem renovering og lejeforhold i forening, og dermed optimere til egen beholdning.

Selskabet har i året erhvervet 5 ejerlejligheder, og solgt 1. Lejlighederne er renoveret og udlejet.

Afkastkrav for bolig er ændret fra mellem 5,00 - 6,00 pct. i 2020 til 5,00 - 6,75 pct. i 2021, med en bevægelse indenfor spændet på typisk 0,50 - 0,75 pct. pga. udsigten for stigende renter.

Nedskrivningen absorberes af ligeledes højere nettoprisindeks relaterede reguleringer, og de enkelte færdiggjorte og udlejede 2021 erhvervede lejligheder. Resultat af værdireguleringer udgør + t.kr. 157.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi forventer lavere opkøbsaktivitet i 2022, grundet det pt. meget høje prisniveau i markedet for centralt beliggende boligudlejningsejendomme. Selskabet afsøger enkelte frasalg, hvori der ligger mulighed for kursgevinster i forbindelse med indfrielse af real-kredit obligationslån.

Vi budgetterer samlede huslejeindtægter mellem 1.600.000 -2.000.000 kr. for 2022.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for året 2022 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	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	721.352	812.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	157.532	1.790.239
1. Personaleomkostninger	-695	-5.323
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.780	-1.780
Andre driftsomkostninger	493.106	17.491
Resultat før finansielle poster	1.369.515	2.613.327
Andre finansielle omkostninger	-293.021	-206.861
Ordinært resultat før skat	1.076.494	2.406.466
Skat af årets resultat	-187.747	-484.035
ÅRETS RESULTAT	888.747	1.922.431
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	888.747	1.922.431
Disponeret i alt	888.747	1.922.431

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Immaterielle anlægsaktiver		
Goodwill	9.790	11.570
Immaterielle anlægsaktiver i alt	9.790	11.570
2. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	22.248.804	19.670.054
Materielle anlægsaktiver i alt	22.248.804	19.670.054
Anlægsaktiver i alt	22.258.594	19.681.624
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	12.683
Periodeafgrænsningsposter	5.250	1.671
Tilgodehavender i alt	5.250	14.354
Likvide beholdninger	37.445	1.887.889
Likvide beholdninger i alt	37.445	1.887.889
Omsætningsaktiver i alt	42.695	1.902.243
AKTIVER I ALT	22.301.289	21.583.867

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	8.347.800	7.459.053
Egenkapital i alt	8.547.800	7.659.053
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.708.480	1.724.255
Hensatte forpligtelser i alt	1.708.480	1.724.255
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
3. Gæld til kreditinstitutter	9.216.610	8.048.314
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.216.610	8.048.314
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	136.224	60.872
Gæld til kreditinstitutter	0	1.303.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	942.175	759.052
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	1.700.000	1.999.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.828.399	4.152.245
Gældsforpligtelser i alt	12.045.009	12.200.559
PASSIVER I ALT	22.301.289	21.583.867

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	0
Andre personaleomkostninger	695	5.323
	<u>695</u>	<u>5.323</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Investerings ejendomme

2. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	11.416.445
Tilgang	2.659.467
Afgang	<u>-238.250</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>13.837.662</u>

Opskrivninger:

Opskrivning, primo	8.253.610
Årets opskrivninger	<u>157.532</u>
Opskrivninger, ultimo	<u>8.411.142</u>

Bogført værdi, ultimo

22.248.804

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2021, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2022.

Selskabets ejendomme er beliggende i henholdsvis 2990 Nivå, 3000 Helsingør, 3230 Græsted, 4100 Ringsted, 4200 Slagelse, 4700 Næstved og 4760 Vordingborg. Der er tale om centralt beliggende ejendomme.

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Nordsjælland

	Erhverv	Bolig
2021		
Afkastkrav	6,50%	5,00-5,50%
Administration i % af lejen	2,2%	2,26%
Struktuel tomgang	0,00%	0,00%
2020		
Afkastkrav	6,50%	5,00%
Administration i % af lejen	1,73%	2,26%
Struktuel tomgang	0,00%	0,00%

Ejendomme kategoriseret som beliggende i Nordsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2990 Nivå, 3000 Helsingør og 3230 Græsted.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Syd- og Vestsjælland

	Bolig
2021	
Afkastkrav	6,00-6,75%
Administration i % af lejen	3,08%
Struktuel tomgang	0,00%
2020	
Afkastkrav	6,00%
Administration i % af lejen	3,08%
Struktuel tomgang	0,00%

Ejendomme kategoriseret som beliggende i Syd- og Vestsjælland omfatter ejendomme beliggende i 4100 Ringsted, 4200 Slagelse, 4700 Næstved og 4760 Vordingborg.

	2021	2020
3. Gæld til kreditinstitutter		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	<u>8.661.028</u>	<u>5.695.402</u>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

m.v.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.586.069, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 22.248.804.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.161 med pant i selskabets ejendomme deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brink Ejendomme ApS for 2021 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. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringerne i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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 nominal 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: 07-02-2022 kl.: 11:21:27
Underskrevet med NemID

Maria Brink Krabbenhøft

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-543707156579
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 11:21:27
Underskrevet med NemID

Svend Dørffer

Som Revisor NEM ID
RID: 1077035261682
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2022 kl.: 12:26:20
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9cddad4YHXyn247007367

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.