

Bærentzen Ejendomme ApS

Stenløkken 15

3460 Birkerød

CVR-nr. 38940686

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Rune Hejrskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Bærentzen Ejendomme ApS.

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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den

Direktion

Maria Thygesen

Rune Hejrskov



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bærentzen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bærentzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Fredericia, den

Regnskabsfabrikanten
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38980149

Allan Bernhard
Registreret revisor
mne33679



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bærentzen Ejendomme ApS Stenløkken 15 3460 Birkerød
CVR-nr.	38940686
Stiftelsesdato	14. september 2017
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Maria Thygesen Rune Hejrskov
Revisor	Regnskabsfabrikanten Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 12 7000 Fredericia
Hjemmeside	www.regnskabsfabrikanten.dk
CVR-nr.	38980149



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -439.947, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 21.744.957, og en egenkapital på kr. 2.979.895.



Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		229.002	430.009
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-417.609	1.188.486
Driftsresultat		-188.607	1.618.495
Andre finansielle omkostninger		-375.824	-226.414
Resultat før skat		-564.431	1.392.081
Skat af årets resultat		124.484	-307.916
Årets resultat		-439.947	1.084.165
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-439.947	1.084.165
Resultatdisponering		-439.947	1.084.165



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	19.500.000	26.300.000
Materielle anlægsaktiver		19.500.000	26.300.000
Anlægsaktiver		19.500.000	26.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.431	5.000
Tilgodehavender		4.431	5.000
Likvide beholdninger		2.240.526	401.444
Omsætningsaktiver		2.244.957	406.444
Aktiver		21.744.957	26.706.444



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.929.895	3.369.843
Egenkapital		2.979.895	3.419.843
Hensættelser til udskudt skat		794.516	919.000
Hensatte forpligtelser		794.516	919.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.062.768	15.200.691
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.315.003	6.252.478
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.377.771	21.453.169
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		101.500	200.000
Gæld til banker		0	23.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	25.000
Selskabsskat		0	36.916
Periodeafgrænsningsposter		62.774	62.774
Deposita		406.001	566.549
Kortfristede gældsforpligtelser		592.775	914.432
Gældsforpligtelser		17.970.546	22.367.601
Passiver		21.744.957	26.706.444
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



Noter

	2020	2019
1. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
	Værdi ultimo	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
	indregnet i balancen	
Investeringsejendomme, beboelse	19.500.000	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.121.818	6.560.304
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	15.561.514
Afgang i årets løb	-6.560.306	0
Kostpris ultimo	15.561.512	22.121.818
Dagsværdireguleringer primo	4.178.182	2.989.696
Årets reguleringer	0	1.188.486
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-239.694	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.938.488	4.178.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.500.000	26.300.000

Selskabet har pr. statusdagen 2 udlejningsejendomme i Hellerup, som værdiansættes til dagsværdi baseret på afkastbaseret beregningsmodel. Som årlig afkast-% er anvendt ca. 6 %.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.062.768	101.500	10.780.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.315.003	0	0
	17.377.771	101.500	10.780.000

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Brick & Stones Invest ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets investeringsejendomme er der tinglyst realkreditpant nom. kr. 11.463.000 samt ejerpante nom. kr. 530.000. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør pr. statusdagen kr. 19.500.000.



Noter

2020

2019



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bærentzen Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen. Reguleringerne omfatter dagsværdireguleringer og fortjenester/tab ved salg af investeringsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen



Anvendt regnskabspraksis

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

Rune Hejrskov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-086214897930
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 09:16:17
Underskrevet med NemID

Maria Thygesen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-791628367823
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 22:31:50
Underskrevet med NemID

Allan Bernhard

Som Registreret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-958805405129
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 22:41:31
Underskrevet med NemID

Rune Hejrskov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-086214897930
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 08:40:21
Underskrevet med NemID

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.