
Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. juni 2021

CVR-nr. 16 21 78 32

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 1/10 2021

Thomas Jakob Bøgild-
Jakobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. juni 2021	7
Balance 30. juni 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. juni 2021 for Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. oktober 2021

Direktion

René Birch
Direktør

Thomas Bertelsen
Direktør

Kenneth Biirsdahl
Direktør

Peder Østergaard
Direktør

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 1. oktober 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
mne40037

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Selskabet	Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg CVR-nr: 16 21 78 32 Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 1. juni 1992 Regnskabsår: 30. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
Direktion	René Birch Thomas Bertelsen Kenneth Biirsdahl Peder Østergaard Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse, administration og udleje af fast ejendom

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 19.631.745, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 40.159.154.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme fra kostpris fratrukket afskrivninger, til dagsværdiregulering via resultatopgørelsen for at tilpasse sig koncernens regnskabspraksis. Se omtale under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK 9 måneder	DKK 12 måneder
Bruttoresultat før værdiregulering		-46.102	823.686
Værdiregulering af investeringsaktiver		24.927.482	2.038.161
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		24.881.380	2.861.847
Finansielle indtægter	1	5.386	0
Finansielle omkostninger	2	-35.138	-56.269
Resultat før skat		24.851.628	2.805.578
Skat af årets resultat	3	-5.219.883	-673.233
Årets resultat		19.631.745	2.132.345

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	12.698.625	0
Overført resultat	6.933.120	2.132.345
	19.631.745	2.132.345

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsjendomme		107.122.858	40.822.184
Materielle anlægsaktiver	4	107.122.858	40.822.184
Anlægsaktiver		107.122.858	40.822.184
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.811.005	0
Andre tilgodehavender		630.516	0
Periodeafgrænsningsposter		0	56.862
Tilgodehavender		5.441.521	56.862
Likvide beholdninger		7.083.132	76.664
Omsætningsaktiver		12.524.653	133.526
Aktiver		119.647.511	40.955.710

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	6.940.000
Overført resultat		40.119.154	26.286.034
Egenkapital		40.159.154	33.226.034
Hensættelse til udskudt skat		9.775.587	5.146.404
Hensatte forpligtelser		9.775.587	5.146.404
Deposita		0	538.580
Langfristede gældsforpligtelser		0	538.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		442.257	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.210.787	1.674.660
Anden gæld		57.059.726	256.356
Periodeafgrænsningsposter		0	93.676
Kortfristede gældsforpligtelser		69.712.770	2.044.692
Gældsforpligtelser		69.712.770	2.583.272
Passiver		119.647.511	40.955.710
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	6.940.000	24.696.268	31.636.268
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.589.766	1.589.766
Korrigeret egenkapital 1. oktober	6.940.000	26.286.034	33.226.034
Kapitalnedsættelse	-6.900.000	6.900.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-12.698.625	-12.698.625
Årets resultat	0	19.631.745	19.631.745
Egenkapital 30. juni	40.000	40.119.154	40.159.154

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.386	0
	<u>5.386</u>	<u>0</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	56.046
Andre finansielle omkostninger	35.138	223
	<u>35.138</u>	<u>56.269</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	590.700	145.545
Årets udskudte skat	4.629.183	527.688
	<u>5.219.883</u>	<u>673.233</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	45.160.501
Tilgang i årets løb	57.031.317
Afgang i årets løb	-18.692.478
Kostpris 30. juni	<u>83.499.340</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-4.338.317
Årets værdireguleringer	24.537.533
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	3.424.302
Værdireguleringer 30. juni	<u>23.623.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>107.122.858</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er baseret på en forventet handel mellem uafhængige parter fratrukket risikotillæg vedr. udlejningsniveau, byggestadie og byggekompleksitet, da ejendommen pr. 30 juni 2021 ikke er færdigopført.

I handlen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på TDKK 11.310, og et afkastkrav på 4,85%.

Ejendommen vil bestå af boligudlejning ved færdiggørelse. Ejendommene er beliggende i Randers.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,35	4,85	5,35
Dagsværdi	119.435.830	107.122.858	97.111.376
Ændring i dagsværdi	12.312.972	0	-10.011.482

Der er i kostprisen for investeringsejendomme aktiveret finansieringsomkostninger for i alt TDKK 2.060 pr. 30. juni 2021.

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for anden gæld er der deponeret ejerpantebreve på i alt nom. TDKK 172.000 med pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	107.122.858	40.822.184
Til sikkerhed for anden gæld er der givet virksomhedspant på i alt nom. TDKK 2.000 med pant i andre materielle anlægsaktiver, inventar, varelager og tilgodehavender til en regnskabsmæssig værdi af:	112.564.379	40.822.184

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for René Birch Holding 2 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Byg Holding A/S koncernens fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
René Birch Holding 2 ApS	8600 Silkeborg

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme fra kostpris fratrukket afskrivninger, til dagsværdiregulering via resultatopgørelsen for at tilpasse sig koncernens regnskabspraksis. Forholdet har påvirket årets resultat positivt med TDKK 19.443. Balancesum er TDKK 24.927 højere med den nye praksis og egenkapitalen er påvirket med TDKK 19.433. Sammenligningstal er tilpasset, hvorfor resultatopgørelsen for 2019/20 er forhøjet med TDKK 1.590 fra TDKK 542 til TDKK 2.132. Balancen er forhøjet med TDKK 2.038 fra TDKK 38.918 til 40.956 og egenkapitalen i 2020 er forhøjet med TDKK 1.590 fra TDKK 31.636 til TDKK 33.226.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. oktober - 30. september til 1. juli - 30. juni, hvorfor indeværende regnskabsår omfatter 9 måneder. Omlægning sker for at følge moderselskabets regnskabsår.

Udover dette er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Noter til årsregnskabet

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med René Birch Holding 2 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Rente- og låneomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af investeringsjendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Såfremt der er indgået aftale om salg af ejendommen eller selskabet, måles dagsværdien med udgangspunkt i denne aftale. Salgsprisen reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen og ejendommen fremtidige driftsresultat.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.