
Birch NK Absalonsvej 7 ApS

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for
1. oktober 2019 - 30. juni 2020

CVR-nr. 32 56 50 85

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/9 2020

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 2019 - 30. juni 2020 | 7 |
| Balance 30. juni 2020 | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 for Birch NK Absalonsvej 7 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. september 2020

Direktion

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
Direktør

René Birch
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch NK Absalonsvej 7 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Birch NK Absalonsvej 7 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 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 18. september 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor
mne26806

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Birch NK Absalonsvej 7 ApS Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg CVR-nr: 32 56 50 85 Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 12. november 2009 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg |
| Direktion | Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen René Birch |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførsel og udlejning af ejendomme beliggende Absalonsvej 3 til 7 i Viborg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 225.121, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 23.969.389.

Birch NK Absalonsvej 3-5 Holding ApS, Birch NK Absalonsvej 3-5 ApS, Birch NK Absalonsvej 7 Holding ApS og Birch NK Absalonsvej 7 ApS er i regnskabsåret fusioneret med Birch NK Absalonsvej 7 ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft til 1. oktober 2019. Fusionen er regnskabsmæssigt sket ved brug af sammenlægningsmetoden og der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal i regnskabet.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet i regnskabsperioden og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. juni 2020

| | Note | 2019/20 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | DKK 9 måneder | DKK 9 måneder |
| Bruttotab før værdiregulering | | -82.370 | -54.427 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | 0 |
| Bruttotab efter værdiregulering | | -82.370 | -54.427 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 790 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -205.751 | -36.647 |
| Resultat før skat | | -288.121 | -90.284 |
| Skat af årets resultat | 2 | 63.000 | 20.000 |
| Årets resultat | | -225.121 | -70.284 |

Resultatdisponering

| | 2019/20 | 2019 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -225.121 | -70.284 |
| | -225.121 | -70.284 |

Balance 30. juni 2020

Aktiver

| | Note | 2019/20 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | | 47.158.351 | 20.179.578 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 47.158.351 | 20.179.578 |
| Anlægsaktiver | | 47.158.351 | 20.179.578 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1 |
| Selskabsskat | | 54.009 | 0 |
| Tilgodehavender | | 54.009 | 1 |
| Likvide beholdninger | | 6.580 | 7.051 |
| Omsætningsaktiver | | 60.589 | 7.052 |
| Aktiver | | 47.218.940 | 20.186.630 |

Balance 30. juni 2020

Passiver

| | Note | 2019/20 | 2019 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 23.844.389 | 11.608.401 |
| Egenkapital | 4 | 23.969.389 | 11.733.401 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.380.031 | 3.342.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.380.031 | 3.342.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.724.434 | 19.999 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 15.145.086 | 5.059.730 |
| Selskabsskat | | 0 | 31.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 16.869.520 | 5.111.229 |
| Gældsforpligtelser | | 16.869.520 | 5.111.229 |
| Passiver | | 47.218.940 | 20.186.630 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2019/20 | 2019 |
|--|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 203.974 | 36.647 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.777 | 0 |
| | <u>205.751</u> | <u>36.647</u> |

| | 2019/20 | 2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | -63.000 | -20.000 |
| | <u>-63.000</u> | <u>-20.000</u> |

3. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. oktober | 5.443.339 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 5.780.175 |
| Tilgang i årets løb | 7.056.138 |
| Kostpris 30. juni | <u>18.279.652</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober | 14.736.239 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 14.142.460 |
| Værdireguleringer 30. juni | <u>28.878.699</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>47.158.351</u> |

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til købspris mellem uafhængige parter ved selskabshandel gennemført 2018 tillagt afholdte projektomkostninger for forventet nybyggeri. Da selskabets ejendomsprojekt er i et meget tidligt stadie og byggeriet endnu ikke er påbegyndt er det ledelsens vurdering af købspris fra 2018 tillagt projektomkostninger er bedste udtryk for dagsværdien på balancedagen. Tidligereårs dagsværdiregulering er derfor udtryk for den faktiske købspris og ejendommens værdiansættelse ved selskabshandel gennemført 2018.

Noter til årsregnskabet

4. Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. oktober | 125.000 | 11.608.401 | 11.733.401 |
| Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden | 0 | 561.109 | 561.109 |
| Korrigeret egenkapital 1. oktober | 125.000 | 12.169.510 | 12.294.510 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 11.900.000 | 11.900.000 |
| Årets resultat | 0 | -225.121 | -225.121 |
| Egenkapital 30. juni | 125.000 | 23.844.389 | 23.969.389 |

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for bankgæld i associerede selskab er der deponeret ejerpantebrev nom. 11.680 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør 47.158 t.kr..

Til sikkerhed for bankgæld i associerede selskab er der ligeledes udstedt skadesløsbrev nom. 1.320 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med René Birch Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. 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-koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn | Hjemsted |
|---|-----------|
| René Birch Holding 2 ApS, CVR: 39576090 | Silkeborg |

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch NK Absalonsvej 7 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Selskabet har i regnskabsperioden omlagt regnskabsåret fra 1/10 til 30/9 til perioden 1/7 til 30/6 hvorfor indeværende regnskabsår alene omfatter 9 måneder. Sammenligningstal er ikke tilpasset. Der er således ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstal.

Omlægning er sket for at tilpasse regnskabsperioden til at følge det ultimative moderselskab.

Den øvrige regnskabspraksis er uændret i regnskabsåret.

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.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen.

Resultatopgørelse

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

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

Finansielle poster

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Noter til årsregnskabet

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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 alle danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Investerings ejendomme 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 ejendommens fremtidige driftsresultat.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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