
REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 38 00 13 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2023

Jesper Kim Pedersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for REK Berlin Investor Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 2. maj 2023

Direktion

Jesper Kim Pedersen
direktør

Bestyrelse

Søren Krarup
formand

Niels Peter Nielsen

Brian Djernes

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REK Berlin Investor Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 koncernens og 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 koncernens og 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysninger, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Odense, den 2. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet	REK Berlin Investor Holding ApS Gl. Torv 2, 1. 4 5800 Nyborg CVR-nr.: 38 00 13 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg
Bestyrelse	Søren Krarup, formand Niels Peter Nielsen Brian Djernes Thomas Hjort Winther
Direktion	Jesper Kim Pedersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2022 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	40.594	37.860	35.462	34.389	25.676
Bruttofortjeneste	-70.043	102.643	81.227	129.680	80.813
Resultat af ordinær primær drift	-75.315	97.534	77.126	124.985	76.934
Resultat før finansielle poster	-75.210	97.534	77.126	124.985	76.934
Resultat af finansielle poster	-12.333	-14.258	-14.266	-12.207	-8.221
Årets resultat	-72.735	72.369	51.812	95.398	58.737
Balance					
Balancesum	956.562	1.041.091	938.089	829.409	708.904
Egenkapital	405.824	478.697	406.771	375.046	290.809
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	9.576	875	5.791	1.020	9.956
- investeringsaktivitet	-10.776	-27.804	-57.632	-23.914	-70.072
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-5.123	-27.595	-41.299	-13.982	-218.102
- finansieringsaktivitet	3.720	23.319	67.610	26.081	38.160
Årets forskydning i likvider	2.520	-3.610	15.769	3.187	-21.956
Antal medarbejdere	12	13	11	7	8
Nøgletal i %					
Bruttomargin	-172,5%	271,1%	229,1%	377,1%	314,7%
Overskudsgrad	-185,3%	257,6%	217,5%	363,4%	299,6%
Afkastningsgrad	-7,9%	9,4%	8,2%	15,1%	10,9%
Soliditetsgrad	42,4%	46,0%	43,4%	45,2%	41,0%
Forrentning af egenkapital	-16,4%	16,3%	13,3%	28,7%	40,4%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin. Investeringerne foretages via tyske dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen udviser et underskud på 87.543 t.kr. før skat og 72.735 t.kr. efter skat. Årets resultat eksklusiv værdiregulering af ejendomme anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne hertil. Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på -98.044 t.kr. før skat hhv. -82.529 t.kr. efter skat, som følge af højere markedsafkastkrav for investeringsejendomme pr. 31. december 2022.

Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 405.824 t.kr. pr. 31.12.2022 i forhold til en koncernbalancesum på 956.562 t.kr.

Forventet udvikling

Nettoomsætningen i 2023 forventes at stige med 4-5% som følge af forventet lejeregulering. Resultatet for 2023 før værdiregulering af ejendomme og efter skat forventes at stige med 40-60% på grund af stigningen i omsætningen, og lavere finansielle omkostninger.

Særlige risici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Usikkerheder i ejendomsmarkedet som følge af stigende energipriser, krav til klimaforanstaltninger og krisen i Ukraine er indarbejdet i værdiansættelsen af investeringsejendommene baseret på bedste skøn.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		40.594	37.860	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-98.044	78.164	0	0
Andre driftsindtægter		105	0	0	0
Ejendomsomkostninger		-7.430	-6.867	0	0
Andre eksterne omkostninger		-5.268	-6.514	-43	-48
Bruttoresultat		-70.043	102.643	-43	-48
Personaleomkostninger	1	-4.937	-4.980	-45	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-230	-129	0	0
Resultat før finansielle poster		-75.210	97.534	-88	-48
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-49.315	45.815
Finansielle indtægter	3	52	177	0	0
Finansielle omkostninger		-12.385	-14.435	-1	0
Resultat før skat		-87.543	83.276	-49.404	45.767
Skat af årets resultat	4	14.808	-10.907	8.686	-6.939
Årets resultat		-72.735	72.369	-40.718	38.828

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme	5	900.038	993.761	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	654	370	0	0
Materielle anlægsaktiver		900.692	994.131	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	231.968	281.199
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	3	87	0	0
Deposita	8	6.464	6.332	0	0
Andre tilgodehavender	8	6.494	583	0	0
Finansielle anlægsaktiver		12.961	7.002	231.968	281.199
Anlægsaktiver		913.653	1.001.133	231.968	281.199
Råvarer og hjælpematerialer		336	133	0	0
Varebeholdninger		336	133	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.591	1.615	0	0
Andre tilgodehavender		1.681	1.534	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	455	394	0	0
Tilgodehavender		3.727	3.543	0	0
Likvide beholdninger		38.846	36.282	1	4
Omsætningsaktiver		42.909	39.958	1	4
Aktiver		956.562	1.041.091	231.969	281.203

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	10	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	139.943	189.175
Reserve for valutaomregning		-928	-948	0	0
Overført resultat		206.586	247.241	65.715	57.118
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		210.658	251.293	210.658	251.293
Minoritetsinteresser		195.166	227.404	0	0
Egenkapital		405.824	478.697	210.658	251.293
Hensættelse til udskudt skat	12	35.143	49.621	21.086	29.772
Hensatte forpligtelser		35.143	49.621	21.086	29.772
Gæld til realkreditinstitutter		322.513	392.524	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	91.000	0	0
Deposita		6.476	6.343	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	328.989	489.867	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	175.996	11.344	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.875	5.605	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13	146	107	146	107
Selskabsskat		925	1.636	0	0
Anden gæld		2.568	2.515	79	31
Periodeafgrænsningsposter	14	2.096	1.699	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		186.606	22.906	225	138
Gældsforpligtelser		515.595	512.773	225	138
Passiver		956.562	1.041.091	231.969	281.203

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>
Resultatdisponering	11
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17
Nærtstående parter	18
Anvendt regnskabspraksis	19

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	0	-948	247.241	251.293	227.404	478.697
Valutakursregulering	0	0	20	0	20	15	35
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	63	63	-236	-173
Årets resultat	0	0	0	-40.718	-40.718	-32.017	-72.735
Egenkapital 31. december	5.000	0	-928	206.586	210.658	195.166	405.824

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	5.000	189.175	0	57.118	251.293	0	251.293
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	83	0	0	83	0	83
Årets resultat	0	-49.315	0	8.597	-40.718	0	-40.718
Egenkapital 31. december	5.000	139.943	0	65.715	210.658	0	210.658

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Driftsresultat		-75.210	97.534
Reguleringer	15	98.169	-78.035
Ændring i driftskapital	16	-862	-4.366
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		22.097	15.133
Renteindbetalinger og lignende		52	177
Renteudbetalinger og lignende		-12.385	-14.435
Pengestrømme fra ordinær drift		9.764	875
Betalt selskabsskat		-188	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.576	875
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.123	-27.595
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-12
Salg af materielle anlægsaktiver		434	0
Udlån		-5.005	0
Køb af minoritetsandele		-1.082	-273
Andre reguleringer vedrørende investeringer		0	76
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-10.776	-27.804
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-12.747	-55.562
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere og ledelse		-91.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		107.428	78.830
Optagelse af gæld til selskabsdeltagere og ledelse		39	51
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		3.720	23.319
Ændring i likvider		2.520	-3.610
Likvider 1. januar		36.282	39.787
Kursregulering omsætningsværdipapirer		44	105
Likvider 31. december		38.846	36.282
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		38.846	36.282
Likvider 31. december		38.846	36.282

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.280	4.151	45	0
Pensioner	271	315	0	0
Andre omkostninger til social sikring	377	340	0	0
Andre personaleomkostninger	9	174	0	0
	4.937	4.980	45	0
Vederlag til direktion og bestyrelse	788	788	45	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	13	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	230	129	0	0
	230	129	0	0
3 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	31	140	0	0
Valutakursreguleringer	21	37	0	0
	52	177	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	216	136	0	0
Årets udskudte skat	-14.478	11.565	-8.686	6.939
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-546	-794	0	0
	-14.808	10.907	-8.686	6.939

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	657.438
Tilgang i årets løb	4.280
Kostpris 31. december	661.718
Værdireguleringer 1. januar	336.323
Årets værdireguleringer	-98.003
Værdireguleringer 31. december	238.320
Regnskabsmæssig værdi 31. december	900.038

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som beskrevet i regnskabspraksis måles koncernens investeringsejendomme til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger og ledelsesestimater. Ledelsens estimat er baseret på en afkastbaseret model. En ekstern vurderingsmand har bistået i vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 350 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 550 mio. kr. er dagsværdien beregnet af ledelsen baseret på tidligere års eksterne vurderinger, nøgletal fra de eksterne vurderinger og ledelsens eget skøn.

Igangværende byggeprojekter beløber sig til 0,2 mio. kr. og måles til kostpris eller en eventuel lavere nettorealisationstværdi.

Koncernen opdelte flere ejendomme i ejerlejligheder i 2021. Der er ikke solgt ejerlejligheder i 2022, og ejendommene behandles som investeringsejendomme indtil det tidspunkt, hvor koncernen har til hensigt at sælge individuelle ejerlejligheder.

Omkostninger forbundet med opdeling i ejerlejligheder er tillagt ejendommens kostpris.

Afkastet af den samlede ejendomsportefølje udgør et gennemsnit på 3,6% (2021: 3,2%), med en gennemsnitlig prislejefaktor på 21 gange den årlige leje (2021: 25) og en gennemsnitlig markedspris på 17.492 kr. pr. m² (2021: 19.289 pr. m²). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 4,0%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 820 mio. kr.

Alle koncernens 6 ejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme. Antallet af ledige lejemål i porteføljen er lavt.

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	739
Tilgang i årets løb	843
Afgang i årets løb	-671
Kostpris 31. december	<u>911</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	369
Årets afskrivninger	230
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-342</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>257</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>654</u>

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
Kostpris 1. januar	<u>92.025</u>	<u>92.025</u>
Kostpris 31. december	<u>92.025</u>	<u>92.025</u>
Værdireguleringer 1. januar	189.174	143.358
Årets resultat	-49.315	45.815
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>84</u>	<u>1</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>139.943</u>	<u>189.174</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>231.968</u>	<u>281.199</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Retsform	Stemme- og ejerandel
Berlin Wohnungs Invest K/S	Nyborg	K/S	60%

Berlin Wohnungs Invest K/S ejer andele i 7 tyske datterselskaber. Oplysninger om dattervirksomheder er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 97a.

Noter til årsregnskabet

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	173	6.332	583
Tilgang i årets løb	0	132	5.911
Kostpris 31. december	173	6.464	6.494
Nedskrivninger 1. januar	86	0	0
Årets nedskrivninger	84	0	0
Nedskrivninger 31. december	170	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3	6.464	6.494

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi TDKK
A-aktier	500.000	500
B-aktier	4.500.000	4.500
		5.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-49.315	45.815
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-32.017	33.541	0	0
Overført resultat	-40.718	38.828	8.597	-6.987
	-72.735	72.369	-40.718	38.828

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	49.621	38.056	29.772	22.834
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-14.478	11.565	-8.686	6.938
Hensættelse til udskudt skat 31. december	35.143	49.621	21.086	29.772
Materielle anlægsaktiver	44.799	57.455	26.879	34.473
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-9.656	-7.834	-5.793	-4.701
	35.143	49.621	21.086	29.772

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	84.286	117.707	0	0
Mellem 1 og 5 år	238.227	274.817	0	0
Langfristet del	322.513	392.524	0	0
Inden for 1 år	175.996	11.344	0	0
	498.509	403.868	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Mellem 1 og 5 år	0	91.000	0	0
Langfristet del	0	91.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	146	107	146	107
	146	91.107	146	107
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	6.476	6.343	0	0
Langfristet del	6.476	6.343	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.476	6.343	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	125	129
Regulering af investeringsejendomme	98.044	-78.164
	98.169	-78.035

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	-204	-90
Ændring i tilgodehavender	-184	-470
Ændring i leverandører m.v.	-474	-3.806
	-862	-4.366

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Prioritetsgæld på 499 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 900 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Deposita under anlægsaktiver er deponeret som sikkerhed for lejernes indbetalte depositum.

Eventualaktiver

REK Berlin Investor Holding ApS er A-kommanditist i Berlin Wohnungs Invest K/S, og er tillagt ret til et performanceafhængigt præferenceafkast ved selskabets endelige likvidation.

Pr. 31. december 2022 kan det performanceafhængige præferenceafkast, som selskabet endnu ikke har erhvervet ret til, opgøres til 11,6 mio. kr.

Noter til årsregnskabet

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernen har to investeringsejendomme, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalerne løber indtil henholdsvis år 2053 og 2065. Ved lejeaftalernes udløb overdrages bygningerne til ejeren af jorden med kompensation i henhold til en sagkyndig vurdering af dagsværdien.

Der er forpligtelser til at betale husleje for grunden indtil mindst år 2065. Forpligtelsen er 33 mio. kr.

Der er gjort krav om tilbagebetaling af reduceret grundleje for 2018-2020 på i alt 1,1 mio. kr. Selskabet har afvist kravet.

18 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er på normale markedsvilkår.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REK Berlin Investor Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet REK Berlin Investor Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning og dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Indtægter omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter fra udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes omkostninger i forbindelse med varmforsyning og bidrag til dækning af driftsomkostninger, der i sidste ende ligger hos lejer, modregnes i betalte omkostninger i balancen som andre tilgodehavender eller gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af andre materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
--	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og andre tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til koncernens ejendomme og måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$