
REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 00 13 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/5 2024

Jesper Kim Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 17. maj 2024

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors 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 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.

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 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 medføre, at koncernen og 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense M, den 17. maj 2024

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
Revisor	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				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	42.664	40.594	37.860	35.462	34.389
Bruttofortjeneste	-59.861	-70.043	102.643	81.227	129.680
Resultat af primær drift	-66.443	-75.210	97.534	77.126	124.985
Resultat af finansielle poster	-6.731	-12.333	-14.258	-14.266	-12.207
Årets resultat	-61.243	-72.735	72.369	51.812	95.398
Balance					
Balancesum	876.387	956.562	1.041.091	938.089	829.409
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.241	5.123	27.595	41.299	13.982
Egenkapital	345.014	405.824	478.697	406.771	375.046
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	18.551	9.576	875	5.791	1.020
- investeringsaktivitet	-4.799	-10.776	-27.804	-57.632	-23.914
- finansieringsaktivitet	-13.175	3.720	23.319	67.610	26.081
Årets forskydning i likvider	577	2.520	-3.610	15.769	3.187
Antal medarbejdere	13	12	13	11	7
Nøgletal					
Bruttomargin	-140,3%	-172,5%	271,1%	229,1%	377,1%
Overskudsgrad	-155,7%	-185,3%	257,6%	217,5%	363,4%
Afkastningsgrad	-7,6%	-7,9%	9,4%	8,2%	15,1%
Soliditetsgrad	39,4%	42,4%	46,0%	43,4%	45,2%
Egenkapitalforrentning	-16,3%	-16,4%	16,3%	13,3%	28,7%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernen udviser et underskud på 73.174 t.kr. før skat og 61.243 t.kr. efter skat. Årets resultat eksklusiv værdiregulering af ejendomme anses for tilfredsstillende, men lidt under forventningerne hertil. Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på -86.005 t.kr. før skat hhv. -72.395 t.kr. efter skat, som følge af højere markedsafkastkrav for investeringsejendomme pr. 31. december 2023.

Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 345.014 t.kr. pr. 31.12.2023 i forhold til en koncernbalancesum på 876.387 t.kr.

Rentersici

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Nettoomsætningen i 2024 forventes at stige med 1,0-1,5% som følge af forventet lejeregulering. Resultatet for 2024 før værdiregulering af ejendomme og efter skat forventes at være på niveau med 2023.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		42.664	40.594	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		-86.005	-98.044	0	0
Andre driftsindtægter		0	105	0	0
Direkte omkostninger		-11.795	-7.430	0	0
Andre eksterne omkostninger		-4.725	-5.268	-53	-43
Bruttofortjeneste		-59.861	-70.043	-53	-43
Personaleomkostninger	1	-6.294	-4.937	-50	-45
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-288	-230	0	0
Resultat før finansielle poster		-66.443	-75.210	-103	-88
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-39.546	-49.315
Finansielle indtægter	3	589	52	0	0
Finansielle omkostninger		-7.320	-12.385	-1	-1
Resultat før skat		-73.174	-87.543	-39.650	-49.404
Skat af årets resultat	4	11.931	14.808	7.058	8.686
Årets resultat	5	-61.243	-72.735	-32.592	-40.718

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	6	820.022	900.038	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	584	654	0	0
Materielle anlægsaktiver		820.606	900.692	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	192.852	231.968
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3	3	0	0
Deposita	9	6.519	6.464	0	0
Andre tilgodehavender	9	6.702	6.494	0	0
Finansielle anlægsaktiver		13.224	12.961	192.852	231.968
Anlægsaktiver		833.830	913.653	192.852	231.968
Råvarer og hjælpematerialer		276	336	0	0
Varebeholdninger		276	336	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		643	1.591	0	0
Andre tilgodehavender		2.180	1.681	0	0
Periodeafgrænsningsposter	10	0	455	0	0
Tilgodehavender		2.823	3.727	0	0
Likvide beholdninger		39.458	38.846	4	1
Omsætningsaktiver		42.557	42.909	4	1
Aktiver		876.387	956.562	192.856	231.969

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	11	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	100.827	139.943
Reserve for valutaomregning		-457	-928	0	0
Overført resultat		173.953	206.586	72.669	65.715
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		178.496	210.658	178.496	210.658
Minoritetsinteresser		166.518	195.166	0	0
Egenkapital		345.014	405.824	178.496	210.658
Hensættelse til udskudt skat	12	23.380	35.143	14.028	21.086
Hensatte forpligtelser		23.380	35.143	14.028	21.086
Gæld til realkreditinstitutter		473.720	322.513	0	0
Deposita		6.530	6.476	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	480.250	328.989	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	12.805	175.996	0	0
Kreditinstitutter		13	0	13	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.574	4.875	10	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		275	146	275	146
Selskabsskat		27	925	0	0
Anden gæld		8.873	2.568	34	79
Periodeafgrænsningsposter	14	1.176	2.096	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		27.743	186.606	332	225
Gældsforpligtelser		507.993	515.595	332	225
Passiver		876.387	956.562	192.856	231.969

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	valuta-	resultat	ekskl.	interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	-928	206.586	210.658	195.166	405.824
Valutakursregulering	0	471	0	471	429	900
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-41	-41	-426	-467
Årets resultat	0	0	-32.592	-32.592	-28.651	-61.243
Egenkapital 31. december	5.000	-457	173.953	178.496	166.518	345.014

Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
	kapital	nettoop-	resultat	
	TDKK	skrivning	TDKK	TDKK
		efter den		
		indre		
		værdi		
		metode		
Egenkapital 1. januar	5.000	139.943	65.715	210.658
Valutakursregulering	0	471	0	471
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-41	0	-41
Årets resultat	0	-39.546	6.954	-32.592
Egenkapital 31. december	5.000	100.827	72.669	178.496

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-61.243	-72.735
Regulering	15	81.093	95.694
Ændring i driftskapital	16	6.214	-862
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		26.064	22.097
Renteindbetalinger og lignende		589	52
Renteudbetalinger og lignende		-7.320	-12.385
Pengestrømme fra ordinær drift		19.333	9.764
Betalt selskabsskat		-782	-188
Pengestrømme fra driftsaktivitet		18.551	9.576
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.241	-5.123
Salg af materielle anlægsaktiver		0	434
Udlån		-195	-5.005
Køb af minoritetsandele		-363	-1.082
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.799	-10.776
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-13.188	-12.747
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	107.428
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		13	0
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	-91.000
Optagelse af gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	39
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-13.175	3.720
Ændring i likvider		577	2.520
Likvider 1. januar		38.846	36.282
Kursregulering omsætningsværdipapirer		35	44
Likvider 31. december		39.458	38.846
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		39.458	38.846
Likvider 31. december		39.458	38.846

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	5.188	4.280	50	45
Pensioner	348	271	0	0
Andre omkostninger til social sikring	632	377	0	0
Andre personaleomkostninger	126	9	0	0
	6.294	4.937	50	45
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	865	788	50	45
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	12	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	288	230	0	0
	288	230	0	0
3. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	539	31	0	0
Valutakursreguleringer	50	21	0	0
	589	52	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	48	216	0	0
Årets udskudte skat	-11.763	-14.478	-7.058	-8.686
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-216	-546	0	0
	-11.931	-14.808	-7.058	-8.686

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-39.546	-49.315
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-28.651	-32.017	0	0
Overført resultat	-32.592	-40.718	6.954	8.597
	-61.243	-72.735	-32.592	-40.718

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	661.718
Valutakursregulering	1.459
Tilgang i årets løb	4.023
Kostpris 31. december	<u>667.200</u>
Værdireguleringer 1. januar	238.320
Valutakursregulering	525
Årets værdireguleringer	-86.023
Værdireguleringer 31. december	<u>152.822</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>820.022</u>

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 362 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 458 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., som er tillagt til dagsværdi.

Koncernen har opdelt flere ejendomme i ejerlejligheder. Der er ikke solgt ejerlejligheder, 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 4,2% (2022: 3,6%), med en gennemsnitlig prislejefaktor på 18,7 gange den årlige leje (2022: 21,0) og en gennemsnitlig markedspris på 15.927 kr. pr. m² (2022: 17.492 pr. m²). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 4,5%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 771 mio. kr.

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

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	911
Tilgang i årets løb	218
Kostpris 31. december	1.129
Ned- og afskrivninger 1. januar	257
Årets afskrivninger	288
Ned- og afskrivninger 31. december	545
Regnskabsmæssig værdi 31. december	584

Moderselskab

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	92.025	92.025
Kostpris 31. december	92.025	92.025
Værdireguleringer 1. januar	139.943	189.174
Valutakursregulering	471	0
Årets resultat	-39.546	-49.315
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-41	84
Værdireguleringer 31. december	100.827	139.943
Regnskabsmæssig værdi 31. december	192.852	231.968

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Berlin Wohnungs Invest K/S	Nyborg	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

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	173	6.464	6.494
Tilgang i årets løb	22	55	208
Kostpris 31. december	195	6.519	6.702
Nedskrivninger 1. januar	170	0	0
Årets nedskrivninger	22	0	0
Nedskrivninger 31. december	192	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3	6.519	6.702

10. Periodeafgrænsningsposter

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

11. Selskabskapital

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

12. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	35.143	49.621	21.086	29.772
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-11.763	-14.478	-7.058	-8.686
Hensættelse til udskudt skat 31. december	23.380	35.143	14.028	21.086

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	50.816	84.286	0	0
Mellem 1 og 5 år	422.904	238.227	0	0
Langfristet del	473.720	322.513	0	0
Inden for 1 år	12.805	175.996	0	0
	486.525	498.509	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.530	6.476	0	0
Langfristet del	6.530	6.476	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.530	6.476	0	0

14. Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

Koncern		
2023	2022	
TDKK	TDKK	
Finansielle indtægter	-589	-52
Finansielle omkostninger	7.320	12.385
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	288	125
Værdireguleringer af investeringsaktiver	86.005	98.044
Skat af årets resultat	-11.931	-14.808
81.093	95.694	

15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-589	-52
Finansielle omkostninger	7.320	12.385
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	288	125
Værdireguleringer af investeringsaktiver	86.005	98.044
Skat af årets resultat	-11.931	-14.808

Koncern		
2023	2022	
TDKK	TDKK	
Ændring i varebeholdninger	61	-204
Ændring i tilgodehavender	911	-184
Ændring i leverandører mv.	5.242	-474
6.214	-862	

16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	61	-204
Ændring i tilgodehavender	911	-184
Ændring i leverandører mv.	5.242	-474
6.214	-862	

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Prioritetsgæld på 486 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 820 mio. kr. pr. 31. december 2023.

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 2023 kan det performanceafhængige præferenceafkast, som selskabet endnu ikke har erhvervet ret til, opgøres til 3,4 mio. kr.

Noter til årsregnskabet

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre 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 34 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 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 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.

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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af ejendomsomkostninger, disse 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af 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.

Noter til årsregnskabet

Balance

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 tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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. 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Andre 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 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 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 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 acontoskatte. 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 provenuet 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.

Noter til årsregnskabet

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

Pengestrømme 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

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$