
REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 38 00 13 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2022

Jesper Kim Pedersen
Dirigent



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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. april 2022

Direktion

Jesper Kim Pedersen
direktør

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen
formand

Brian Djernes

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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.

Odense, den 21. april 2022

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	Niels Peter Nielsen, formand 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 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	37.860	35.462	34.389	25.676
Bruttofortjeneste	102.643	81.227	129.680	80.813
Resultat af ordinær primær drift	97.534	77.126	124.985	76.934
Resultat før finansielle poster	97.534	77.126	124.985	76.934
Resultat af finansielle poster	-14.258	-14.266	-12.207	-8.221
Årets resultat	72.369	51.812	95.398	58.737
Balance				
Balancesum	1.041.091	938.089	829.409	708.904
Egenkapital	478.697	406.771	375.046	290.809
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	875	5.791	1.020	9.956
- investeringsaktivitet	-27.804	-57.632	-23.914	-70.072
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-27.595	-41.299	-13.982	-218.102
- finansieringsaktivitet	23.319	67.610	26.081	38.160
Årets forskydning i likvider	-3.610	15.769	3.187	-21.956
Antal medarbejdere	13	11	7	8
Nøgletal i %				
Bruttomargin	271,1%	229,1%	377,1%	314,7%
Overskudsgrad	257,6%	217,5%	363,4%	299,6%
Afkastningsgrad	9,4%	8,2%	15,1%	10,9%
Soliditetsgrad	46,0%	43,4%	45,2%	41,0%
Forrentning af egenkapital	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 overskud på 83.276 t.kr. før skat og 72.369 t.kr. efter skat. Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 78.164 t.kr. før skat hhv. 65.795 t.kr. efter skat.

Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 478.697 t.kr. pr. 31.12.2021 i forhold til en koncernbalancesum på 1.041.091 t.kr.

Forventet udvikling

Nettoomsætningen i 2022 forventes at stige med 5-10% som følge af forventet lejeregulering. Resultatet for 2022 før værdiregulering af ejendomme, skat og minoritetsinteresser forventes at stige med 7.000-9.000 t.kr. på grund af stigningen i omsætningen, og reducerede 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.

Den fortsatte COVID-19 pandemi har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernens regnskab, da koncernens indtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning. Den øgede usikkerhed i markedet bl.a. som følge af stigende energipriser, krav til klimaomstilling og krisen i Ukraine er indarbejdet i værdiansættelsen af ejendommene ud fra bedste skøn.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		37.860	35.462	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		78.164	57.125	0	0
Ejendomsomkostninger		-6.867	-5.628	0	0
Andre eksterne omkostninger		-6.514	-5.732	-48	-53
Bruttoresultat		102.643	81.227	-48	-53
Personaleomkostninger	1	-4.980	-3.991	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-129	-110	0	0
Resultat før finansielle poster		97.534	77.126	-48	-53
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	45.815	31.827
Finansielle indtægter	3	177	356	0	0
Finansielle omkostninger		-14.435	-14.622	0	0
Resultat før skat		83.276	62.860	45.767	31.774
Skat af årets resultat	4	-10.907	-11.048	-6.939	-5.364
Årets resultat		72.369	51.812	38.828	26.410

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Investeringsejendomme	5	993.761	888.464	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	370	377	0	0
Materielle anlægsaktiver		994.131	888.841	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	281.199	235.383
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	87	250	0	0
Deposita	8	6.332	5.524	0	0
Andre tilgodehavender	8	583	571	0	0
Finansielle anlægsaktiver		7.002	6.345	281.199	235.383
Anlægsaktiver		1.001.133	895.186	281.199	235.383
Råvarer og hjælpematerialer		133	43	0	0
Varebeholdninger		133	43	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.615	1.111	0	0
Andre tilgodehavender		1.534	1.542	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	394	420	0	0
Tilgodehavender		3.543	3.073	0	0
Likvide beholdninger		36.282	39.787	4	4
Omsætningsaktiver		39.958	42.903	4	4
Aktiver		1.041.091	938.089	281.203	235.387

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	10	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	189.175	143.359
Reserve for valutaomregning		-948	-859	0	0
Overført resultat		247.241	208.323	57.118	64.105
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		251.293	212.464	251.293	212.464
Minoritetsinteresser		227.404	194.307	0	0
Egenkapital		478.697	406.771	251.293	212.464
Hensættelse til udskudt skat	12	49.621	38.056	29.772	22.834
Hensatte forpligtelser		49.621	38.056	29.772	22.834
Gæld til realkreditinstitutter		392.524	351.429	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		91.000	91.000	0	0
Deposita		6.343	5.536	0	0
Anden gæld		0	1.158	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	489.867	449.123	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	11.344	11.067	0	0
Kreditinstitutter		0	17.090	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.605	5.299	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13	107	56	107	56
Selskabsskat		1.636	2.295	0	0
Anden gæld	13	2.515	6.744	31	33
Periodeafgrænsningsposter	14	1.699	1.588	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.906	44.139	138	89
Gældsforpligtelser		512.773	493.262	138	89
Passiver		1.041.091	938.089	281.203	235.387

Balance 31. december

Passiver

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

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for net-	Reserve for	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	toopskrivning	valuta-	resultat	ekskl. minori-	interesser	
	TDKK	efter den indre	omregning	TDKK	tetsinteresser	TDKK	TDKK
		værdis metode	TDKK		TDKK		
Egenkapital 1. januar	5.000	0	-859	208.323	212.464	194.307	406.771
Valutakursregulering	0	0	-89	0	-89	-80	-169
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	90	90	-364	-274
Årets resultat	0	0	0	38.828	38.828	33.541	72.369
Egenkapital 31. december	5.000	0	-948	247.241	251.293	227.404	478.697

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	5.000	143.359	0	64.105	212.464	0	212.464
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1	0	0	1	0	1
Årets resultat	0	45.815	0	-6.987	38.828	0	38.828
Egenkapital 31. december	5.000	189.175	0	57.118	251.293	0	251.293

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Driftsresultat		97.534	77.126
Reguleringer	15	-78.035	-57.015
Ændring i driftskapital	16	-4.366	2.054
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		15.133	22.165
Renteindbetalinger og lignende		177	356
Renteudbetalinger og lignende		-14.435	-14.622
Pengestrømme fra ordinær drift		875	7.899
Betalt selskabsskat		0	-2.108
Pengestrømme fra driftsaktivitet		875	5.791
Køb af materielle anlægsaktiver		-27.595	-41.299
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-12	0
Udlån		0	1.072
Køb af minoritetsandele		-273	-17.298
Andre reguleringer vedrørende investeringer		76	-107
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-27.804	-57.632
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-55.562	-72.407
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		78.830	140.006
Optagelse af gæld til selskabsdeltagere og ledelse		51	0
Tilgang/afgang på egenkapitalen		0	11
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		23.319	67.610
Ændring i likvider		-3.610	15.769
Likvider 1. januar		39.787	23.809
Kursregulering omsætningsværdipapirer		105	209
Likvider 31. december		36.282	39.787
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		36.282	39.787
Likvider 31. december		36.282	39.787

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.151	3.158	0	0
Pensioner	315	276	0	0
Andre omkostninger til social sikring	340	553	0	0
Andre personaleomkostninger	174	4	0	0
	4.980	3.991	0	0
Vederlag til direktion og bestyrelse	788	724	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	11	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	129	110	0	0
	129	110	0	0
3 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	54	0	0
Andre finansielle indtægter	140	299	0	0
Valutakursreguleringer	37	3	0	0
	177	356	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	136	2.108	0	0
Årets udskudte skat	11.565	8.940	6.939	5.364
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-794	0	0	0
	10.907	11.048	6.939	5.364

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	630.204
Valutakursregulering	-237
Tilgang i årets løb	27.471
Kostpris 31. december	657.438
Værdireguleringer 1. januar	258.260
Valutakursregulering	-101
Årets værdireguleringer	78.164
Værdireguleringer 31. december	336.323
Regnskabsmæssig værdi 31. december	993.761

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 315 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 679 mio. kr. er dagsværdien beregnet af ledelsen baseret på tidligere års eksterne vurderinger, nøgletal fra de eksterne vurderinger og ledelsens eget skøn.

Igangværende byggeprojekter måles til kostpris eller en eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Koncernen har opdelt flere ejendomme i ejerlejligheder i 2021. 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 ejendommenes kostpris.

Afkastet af den samlede ejendomsportefølje udgør et gennemsnit på 3,2% (2020: 3,4%), med en gennemsnitlig prisfaktor på 25 gange den årlige leje (2020: 23) og en gennemsnitlig markedspris på 19.289 kr. pr. m² (2020: 17.017 pr. m²). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 4,0%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 775 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 <hr/> TDKK
Kostpris 1. januar	615
Tilgang i årets løb	124
Kostpris 31. december	<hr/> 739
Ned- og afskrivninger 1. januar	240
Årets afskrivninger	129
Ned- og afskrivninger 31. december	<hr/> 369
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<hr/> 370

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	92.025	92.025
Kostpris 31. december	92.025	92.025
Værdireguleringer 1. januar	143.358	105.572
Årets resultat	45.815	31.827
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1	5.959
Værdireguleringer 31. december	189.174	143.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december	281.199	235.383

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.

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	250	5.524	571
Tilgang i årets løb	0	808	12
Afgang i årets løb	-77	0	0
Kostpris 31. december	173	6.332	583
Årets nedskrivninger	86	0	0
Nedskrivninger 31. december	86	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	87	6.332	583

Noter til årsregnskabet

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> TDKK
A-aktier	500.000	500
B-aktier	4.500.000	4.500
		<u>5.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

11 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	45.815	31.827
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	33.541	25.402	0	0
Overført resultat	38.828	26.410	-6.987	-5.417
	<u>72.369</u>	<u>51.812</u>	<u>38.828</u>	<u>26.410</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	38.056	29.116	22.834	17.470
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	11.565	8.940	6.938	5.364
Hensættelse til udskudt skat 31. december	49.621	38.056	29.772	22.834
Materielle anlægsaktiver	57.455	44.424	34.473	26.654
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-7.834	-6.368	-4.701	-3.820
	49.621	38.056	29.772	22.834

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	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	117.707	187.675	0	0
Mellem 1 og 5 år	274.817	163.754	0	0
Langfristet del	392.524	351.429	0	0
Inden for 1 år	11.344	11.067	0	0
	403.868	362.496	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Mellem 1 og 5 år	91.000	91.000	0	0
Langfristet del	91.000	91.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	107	56	107	56
	91.107	91.056	107	56

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	6.343	5.536	0	0
Langfristet del	6.343	5.536	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.343	5.536	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	1.158	0	0
Langfristet del	0	1.158	0	0
Øvrig kortfristet gæld	2.515	6.744	31	33
	2.515	7.902	31	33

14 Periodeafgrænsningsposter

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

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	129	110
Regulering af investeringsejendomme	-78.164	-57.125
	-78.035	-57.015

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-90	18
Ændring i tilgodehavender	-470	353
Ændring i leverandører m.v.	-3.806	1.683
	-4.366	2.054

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Prioritetsgæld på 404 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 994 mio. kr. pr. 31. december 2021.

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 2021 kan det performanceafhængige præferenceafkast, som selskabet endnu ikke har erhvervet ret til, opgøres til 21,1 mio. kr.

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.

Noter til årsregnskabet

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 2021 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 2021 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 lejerne, 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.

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 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. Værdireguleringe indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 olie 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 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$