

---

# *Birch JB Sommerfugleengen, Silkeborg ApS*

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

---

CVR-nr. 39 01 24 05

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/8 2021

Thomas Jakob Bøgild-  
Jakobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Birch JB Sommerfugleengen, Silkeborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. august 2021

## Direktion

Michael Winther  
Direktør

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch JB Sommerfugleengen, Silkeborg ApS

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Birch JB Sommerfugleengen, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 20. august 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne40037

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Birch JB Sommerfugleengen, Silkeborg ApS Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg CVR-nr: 39 01 24 05 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 11. oktober 2017 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	Michael Winther Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje en ejendom beliggende på Jordkærvej i Silkeborg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 18.975.249, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 28.726.385.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2020
		DKK 12 måneder	DKK 6 måneder
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.171.033</b>	<b>134.808</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		22.758.215	11.347.543
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>23.929.248</b>	<b>11.482.351</b>
Finansielle indtægter	1	596.380	0
Finansielle omkostninger	2	-211.246	-31.028
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.314.382</b>	<b>11.451.323</b>
Skat af årets resultat	3	-5.339.133	-2.518.757
<b>Årets resultat</b>		<b>18.975.249</b>	<b>8.932.566</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.975.249	8.932.566
	<b>18.975.249</b>	<b>8.932.566</b>

## Balance 30. juni 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2020
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		176.693.075	29.424.511
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>176.693.075</b>	<b>29.424.511</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>176.693.075</b>	<b>29.424.511</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.654.696	0
Andre tilgodehavender		263	0
Periodeafgrænsningsposter		15.938	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.670.897</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.784.256</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>86.455.153</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>263.148.228</b>	<b>29.424.511</b>

## Balance 30. juni 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		28.676.385	9.701.136
<b>Egenkapital</b>		<b>28.726.385</b>	<b>9.751.136</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.845.624	2.496.459
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.845.624</b>	<b>2.496.459</b>
Selskabsskat		0	10.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>10.032</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.959	150.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		98.607.510	17.016.481
Deposita		2.691.900	0
Anden gæld		125.210.750	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>226.576.219</b>	<b>17.166.884</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>226.576.219</b>	<b>17.176.916</b>
<b>Passiver</b>		<b>263.148.228</b>	<b>29.424.511</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	9.701.136	9.751.136
Årets resultat	0	18.975.249	18.975.249
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>28.676.385</b>	<b>28.726.385</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	596.380	0
	<u>596.380</u>	<u>0</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	21.884
Andre finansielle omkostninger	211.246	9.144
	<u>211.246</u>	<u>31.028</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	10.032
Årets udskudte skat	5.339.133	2.508.725
	<u>5.339.133</u>	<u>2.518.757</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	18.076.968
Tilgang i årets løb	124.510.349
Kostpris 30. juni	<u>142.587.317</u>
Værdireguleringer 1. juli	11.347.543
Årets værdireguleringer	<u>22.758.215</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>34.105.758</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>176.693.075</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er baseret på en forventet handel mellem uafhængige parter fratrukket risikotillæg vedr. udlejningsniveau, byggestadie og byggekompleksitet, da ejendommen pr. 30. juni 2021 ikke er færdigopført. Ejendommen vil bestå af boligudlejning ved færdiggørelse. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

I handlen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på TDKK 8.940, og et afkastkrav på 4,82%.

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

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,32	4,82	5,32
Dagsværdi	197.143.662	176.693.075	160.086.583
Ændring i dagsværdi	20.450.587	0	-16.606.492

Der er i kostprisen for investeringsejendomme aktiveret finansieringsomkostninger for i alt TDKK 10.180 pr. 30. juni 2021.

2020/21 DKK	2020 DKK
----------------	-------------

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eksterne kreditorer:

Til sikkerhed for anden gæld er deponeret ejerpantebrev nom. TDKK 125.000 med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	176.693.075	29.424.511
--	-------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birch JB Jordkærvej ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Selskabet omlagde i 2019/20 regnskabsåret fra 1/1 til 31/12 til perioden 1/7 til 30/6 hvorfor resultatopgørelsen i sammenligningstillene alene omfatter 6 måneder.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investerings ejendomme

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

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

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