

---

# ***René Birch Holding 2 ApS***

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 39 57 60 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /2 2020

Thomas Bøgild-Jakobsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 9

Balance 30. september 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 14

Noter til årsregnskabet 15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for René Birch Holding 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 6. februar 2020

**Direktion**

René Birch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i René Birch Holding 2 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for René Birch Holding 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 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 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.

Aarhus, den 6. februar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

René Birch Holding 2 ApS  
Sortenborgvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39 57 60 90  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Silkeborg

### Direktion

René Birch

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Bruttofortjeneste	89.893	68.741
Resultat af ordinær primær drift	59.777	56.503
Resultat før finansielle poster	59.758	56.503
Resultat af finansielle poster	-20.655	20.035
Årets resultat	27.064	63.935
<b>Balance</b>		
Balancesum	669.382	701.546
Egenkapital	238.151	211.087
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-36.230	130.806
- investeringsaktivitet	260.348	-87.219
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-219.502	-370.854
- finansieringsaktivitet	-218.375	-9.885
Årets forskydning i likvider	5.743	33.702
Antal medarbejdere	57	30
<b>Nøgletal i %</b>		
Afkastningsgrad	8,9%	8,1%
Soliditetsgrad	35,6%	30,1%
Forrentning af egenkapital	12,0%	60,6%

Der er ikke udarbejdet nøgletal for 2016/17 og tidligere idet koncernen ikke var koncernregnskabspligtig.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber samt enhver anden aktivitet, der står i forbindelse hermed. Koncernens formål er opførsel af investeringsejendomme med henblik på udlejning eller salg.

## Rettelse af væsentlig fejl

Sammenligningstallene i enkelte datterselskaber og associerede selskaber er korrigeret for væsentlige fejl i regnskaberne for 2018/19 vedrørende en fejlregulering af dagsværdien på investeringsejendomme under opførsel regnskaberne for 2017/18.

Ovenstående medfører en væsentlig regulering i moderselskabet og koncernen vedrørende 2017/18, som følge af den korrigerede indre værdi i de enkelte underliggende datterselskaber og associerede selskaber og ændret dagsværdier af investeringsejendomme for 2017/18 i 2018/19 regnskaberne. Forholdet er derfor rettet i nærværende årsrapport som en væsentlig fejl i tidligere år. Ledelsen har i henhold til Årsregnskabslovens § 54 tilpasset sammenligningstallene i dette års årsregnskab til de korrekte værdier, således indregning og præsentation sker i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler herfor.

Effekten af den væsentlige fejl indregnes på egenkapitalen for 2018/19 for moderselskabet og koncernen, og sammenligningstal for regnskabsåret 2017/18 er tilpasset som følgende: Koncernens dagsværdiregulering af investeringsejendomme er negativ påvirket med TDKK 27.588, indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder er negativ påvirket med TDKK 3.136, resultat før skat er negativ påvirket med TDKK 30.724 og resultat efter skat er negativ påvirket med TDKK 24.656 efter skat. Koncernens balancesum for 2017/18 er negativ påvirket med TDKK 30.724. Gældsforpligtelser er positiv påvirket med TDKK 6.069 og egenkapitalen er negativ påvirket med TDKK 24.656.

Moderselskabets resultat før og efter skat er negativ påvirket med TDKK 24.656. Moderselskabets samlede aktiver tilpasses negativt med TDKK 24.656, gældsforpligtelser er uændret og egenkapital er tilpasset negativt med TDKK 24.656.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på TDKK 27.064, og koncernens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på TDKK 238.151.

Årets udvikling i koncernen er påvirket af investeringer i igangværende byggerier, hvor en væsentlig andel heraf er solgt i 2019/20.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det er ledelsens vurdering, at årets resultat er på niveau med sidste års forventede udvikling. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

# Ledelsesberetning

## Forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der for 2019/20 realiseres et resultat på niveau med årets resultat.

## Eksternt miljø

Koncernen overholder i forbindelse med projektering og opførelse af bygninger alle gældende byggeregler, herunder regler for isolering, miljø m.fl. Herudover arbejder koncernen efter nogle interne retningslinjer, som skal tilstræbe nedbringelse af miljø- og klimapåvirkning. De interne retningslinjer skal sikre en række energi- og ressourcebesparende tiltag som ultimativt skal reducere byggeriernes energiforbrug og miljøpåvirkning.

## Videnressourcer

Koncernen tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med byggeteknisk, juridisk og økonomisk viden på højt niveau.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Risici

Det er koncernens vurdering, at koncernen ikke er påvirket af særlige risici, udover de almindeligt forekommende i branchen.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>33.237</b>	<b>17.216</b>	<b>25</b>	<b>-50</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		56.656	51.525	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>89.893</b>	<b>68.741</b>	<b>25</b>	<b>-50</b>
Personaleomkostninger	1	-26.598	-10.718	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.518	-1.520	0	0
Andre driftsomkostninger		-19	0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>59.758</b>	<b>56.503</b>	<b>25</b>	<b>-50</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.909	17.356
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-14.470	26.774	0	0
Finansielle indtægter		528	7	0	0
Finansielle omkostninger		-6.713	-6.746	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.103</b>	<b>76.538</b>	<b>9.934</b>	<b>17.306</b>
Skat af årets resultat	3	-12.039	-12.603	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>27.064</b>	<b>63.935</b>	<b>9.934</b>	<b>17.306</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-14.470	26.774	9.909	17.356
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		17.130	46.629	0	0
Overført resultat		24.404	-9.468	25	-50
		<b>27.064</b>	<b>63.935</b>	<b>9.934</b>	<b>17.306</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Grunde og bygninger	4	34.446	32.602	0	0
Investeringsejendomme	5	295.716	509.331	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	10.359	5.905	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>340.521</b>	<b>547.838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	115.129	105.220
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	57.514	71.877	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>57.514</b>	<b>71.877</b>	<b>115.129</b>	<b>105.220</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>398.035</b>	<b>619.715</b>	<b>115.129</b>	<b>105.220</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.646</b>	<b>2.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.132	343	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	4.893	0	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		199.703	16.898	0	0
Andre tilgodehavender		14.576	24.070	0	0
Periodeafgrænsningsposter	9	0	256	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>220.304</b>	<b>41.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.397</b>	<b>37.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>271.347</b>	<b>81.831</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>669.382</b>	<b>701.546</b>	<b>115.129</b>	<b>105.220</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		56.882	71.352	27.265	17.356
Overført resultat		58.172	33.768	87.789	87.764
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>115.104</b>	<b>105.170</b>	<b>115.104</b>	<b>105.170</b>
Minoritetsinteresser		123.047	105.917	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>238.151</b>	<b>211.087</b>	<b>115.104</b>	<b>105.170</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	12.305	23.865	0	0
Andre hensættelser	12	734	318	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.039</b>	<b>24.183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		159.826	111.811	0	0
Deposita		1.290	1.290	0	0
Anden gæld		2.215	2.826	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>163.331</b>	<b>115.927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	66.099	5.507	0	0
Kreditinstitutter		18.151	86.846	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.078	1.810	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.737	144.141	7	50
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	8	34.634	16.898	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18	0
Gæld til associerede virksomheder		0	72.191	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		322	3.001	0	0
Selskabsskat		538	1.542	0	0
Deposita		2.869	2.008	0	0
Anden gæld	13	72.433	16.405	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>254.861</b>	<b>350.349</b>	<b>25</b>	<b>50</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>418.192</b>	<b>466.276</b>	<b>25</b>	<b>50</b>
<b>Passiver</b>		<b>669.382</b>	<b>701.546</b>	<b>115.129</b>	<b>105.220</b>
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for nettoopskrivning efter den indre		Egenkapital ekskl. minori-			I alt
	Selskabs-	værdi- meto-	Overført	tets-	Minoritets-	
	kapital	de	resultat	interesser	interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	50	74.488	36.796	111.334	124.408	235.742
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-3.136	-3.028	-6.164	-18.491	-24.655
Korrigeret egenkapital 1. oktober	50	71.352	33.768	105.170	105.917	211.087
Årets resultat	0	-14.470	24.404	9.934	17.130	27.064
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50</b>	<b>56.882</b>	<b>58.172</b>	<b>115.104</b>	<b>123.047</b>	<b>238.151</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	50	23.520	87.764	111.334	0	111.334
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-6.164	0	-6.164	0	-6.164
Korrigeret egenkapital 1. oktober	50	17.356	87.764	105.170	0	105.170
Årets resultat	0	9.909	25	9.934	0	9.934
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50</b>	<b>27.265</b>	<b>87.789</b>	<b>115.104</b>	<b>0</b>	<b>115.104</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Årets resultat		27.064	63.935
Reguleringer	14	-20.444	-57.437
Ændring i driftskapital	15	-12.064	141.647
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-5.444</b>	<b>148.145</b>
Renteindbetalinger og lignende		528	7
Renteudbetalinger og lignende		-6.713	-6.746
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-11.629</b>	<b>141.406</b>
Betalt selskabsskat		-24.601	-10.600
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-36.230</b>	<b>130.806</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-219.502	-370.854
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-107	-500
Salg af materielle anlægsaktiver		479.957	284.135
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>260.348</b>	<b>-87.219</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-105.294
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-68.695	0
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere		-2.679	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-254.996	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-612	-15.227
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		108.607	0
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	38.918
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere		0	2.700
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	69.018
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-218.375</b>	<b>-9.885</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.743</b>	<b>33.702</b>
Likvider 1. oktober		37.654	3.952
<b>Likvider 30. september</b>		<b>43.397</b>	<b>37.654</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		43.397	37.654
<b>Likvider 30. september</b>		<b>43.397</b>	<b>37.654</b>



# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	24.052	9.458	0	0
Pensioner	2.189	864	0	0
Andre omkostninger til social sikring	357	69	0	0
Andre personaleomkostninger	0	327	0	0
	<b>26.598</b>	<b>10.718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.314	1.552	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	204	-32	0	0
	<b>3.518</b>	<b>1.520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	23.653	16.054	0	0
Årets udskudte skat	-11.560	-3.022	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-54	-429	0	0
	<b>12.039</b>	<b>12.603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	33.086	7.264
Tilgang i årets løb	3.422	7.440
Afgang i årets løb	-844	-404
Kostpris 30. september	<u>35.664</u>	<u>14.300</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	484	1.361
Årets afskrivninger	<u>734</u>	<u>2.580</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.218</u>	<u>3.941</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>34.446</u></b>	<b><u>10.359</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. oktober	438.225
Tilgang i årets løb	208.640
Afgang i årets løb	-398.221
Kostpris 30. september	<u>248.644</u>
Værdireguleringer 1. oktober	71.105
Årets værdireguleringer	56.656
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-80.689
Værdireguleringer 30. september	<u>47.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>295.716</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for koncernens ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgående lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for erhvervsejendomme fastsat til 7,00 % - 7,75 %, for boligejendomme er det opgjort til 5,18 % - 5,50 %.

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	87.864	0
Tilgang i årets løb	0	87.864
Kostpris 30. september	<u>87.864</u>	<u>87.864</u>
Værdireguleringer 1. oktober	17.356	0
Årets resultat	9.909	17.356
Værdireguleringer 30. september	<u>27.265</u>	<u>17.356</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>115.129</u></b>	<b><u>105.220</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
René Birch Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch GM Ejendomme Holding ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Ejendomme ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Dybdalsvej II, Randers ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Blomstervangen, Egå ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Brorsonsvej, Langå ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Silkeborg ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Skovlundevej ApS under frivillig likvidation**	Silkeborg	100%
Birch GM Erhvervsparken ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Søndermarkstøften ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Grejs Søpark, Vejle Holding ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Grejs Søpark, Vejle ApS***	Silkeborg	100%
Birch GM Byg ApS**	Silkeborg	100%

\*) Datterselskab af René Birch Holding ApS

\*\*) Datterselskab af Birch GM Ejendomme Holding ApS

\*\*\*) Datterselskab af Birch GM Grejs Søpark, Vejle Holding ApS

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober	525	38	0	0
Tilgang i årets løb	108	500	0	0
Afgang i årets løb	0	-13	0	0
Kostpris 30. september	633	525	0	0
Værdireguleringer 1. oktober	71.352	44.565	0	0
Årets resultat	30.433	26.774	0	0
Forskydning på investeringsejendomme*	-44.904	0	0	0
Andre reguleringer	0	13	0	0
Værdireguleringer 30. september	56.881	71.352	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>57.514</b>	<b>71.877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) Forskydning på investeringsejendomme vedrører tilbageførsel dagsværdien på investeringsejendomme i de associerede selskaber der betragtes som varelager i koncernen. Forskydning omfatter også indtægtsførsel af dagsværdireguleringen ved salg af investeringsejendomme i de associerede selskaber.

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch & Co Holding ApS	Silkeborg	50%
Birch Byg Holding A/S	Silkeborg	50%
Birch 1927 Nørrestrand Holding ApS	Silkeborg	50%
Gas D Holding ApS	Silkeborg	50%
Winther & Birch Installation ApS	Bjerringbro	50%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>8 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af igangværende arbejder	131.919	78.236	0	0
Modtagne acontobetalinge	-161.660	-95.134	0	0
	<b>-29.741</b>	<b>-16.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	4.893	0	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-34.634	-16.898	0	0
	<b>-29.741</b>	<b>-16.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9 Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>10 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-14.470	26.774	9.909	17.356
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	17.130	46.629	0	0
Overført resultat	24.404	-9.468	25	-50
	<b>27.064</b>	<b>63.935</b>	<b>9.934</b>	<b>17.306</b>
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	23.865	26.887	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-11.560	-3.022	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september</b>	<b>12.305</b>	<b>23.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12 Andre hensættelser</b>				
Andre hensættelser omfatter estimeret omkostninger til 1 og 5 års gennemgang og tab på driftsaftaler på solgte ejendomme.				
Andre hensættelser	734	318	0	0
	<b>734</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	140.387	99.138	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.439	12.673	0	0
Langfristet del	159.826	111.811	0	0
Inden for 1 år	66.099	5.507	0	0
	<b>225.925</b>	<b>117.318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	1.290	1.290	0	0
Langfristet del	1.290	1.290	0	0
Øvrige deposita	2.869	2.008	0	0
	<b>4.159</b>	<b>3.298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	0	706	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.215	2.120	0	0
Langfristet del	2.215	2.826	0	0
Øvrig kortfristet gæld	72.433	16.405	0	0
	<b>74.648</b>	<b>19.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
<b>14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-528	-7
Finansielle omkostninger	6.713	6.746
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-53.138	-50.005
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	14.470	-26.774
Skat af årets resultat	12.039	12.603
	<b>-20.444</b>	<b>-57.437</b>
<b>15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-5.036	-2.401
Ændring i tilgodehavender	4.068	8.205
Ændring i andre hensatte forpligtelser	416	318
Ændring i leverandører m.v.	-11.512	135.525
	<b>-12.064</b>	<b>141.647</b>

# Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	225.728	70.050	0	0
---	---------	--------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve, der giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	222.828	89.150	0	0
---	---------	--------	---	---

### Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt DKK 29.0 mio. (Sidste år: DKK 23,7 mio.)

En række selskaber i koncernen hæfter solidarisk med de i koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Kapitalandele i en række tilknyttet selskaber er stillet til sikkerhed for tilknyttet og associerede selskabers mellemværende med bankforbindelser.

En række selskaber i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor øvrige koncernforbundne og associeredes selskabers bankengagementer. Bankengagement udgør DKK 307 mio.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernen har afgivet begrænset selvskyldner kaution (50%) overfor bankgæld i Birch Byg NK ApS, Birch NK Holding ApS, Kobbelvænget 1 P/S og SporbyenScandia 2 P/S, Birch Byg JB ApS, Birch & Co Holding ApS, Birch JB Nordre, Højmarksvej ApS, Birch JB Brunbakkevej 3 ApS, Birch JB Gasa IVS, Birch JB Borgdalsvej, Sejs ApS i alt DKK 307 mio.,

Koncernen kautionerer for en række selskabs- og ejendomshandler, der er igangværende på statusdagen. Selskabets bankforbindelse har endvidere transport i salgssummer.

Koncernen kautionerer for alt mellemværende overfor Kjellerup Tømmerhandel A/S for Birch GM Silkeborg ApS.

Koncernen har stillet garanti for solgte selskaber, som er maksimeret til 114 mio.kr. Desuden er der stillet garanti for ét solgt selskab, som ikke er maksimeret.

Moder:

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 17 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

René Birch

Bestemmende indflydelse

#### Transaktioner

I henhold til årsregnskabslovens §98, stk. 7 oplyse der ikke om transaktioner med nærtstående parter.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for René Birch Holding 2 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2018/19 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Koncernen er i 2018/19 blevet koncernpligtig, hvorfor regnskabsklassen for selskabet er tilpasset fra regnskabsklasse B til mellemstor C. Som følge heraf er der udarbejdet koncernregnskab, samt indsat de krævede oplysninger mv. i henhold til regnskabsklasse mellemstor C.

### Rettelse af væsentlige fejl

Sammenligningstallene i enkelte datterselskaber og associerede selskaber er korrigeret for væsentlige fejl i regnskaberne for 2018/19 vedrørende en fejløgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme under opførsel regnskaberne for 2017/18.

Ovenstående medfører en væsentlig regulering i moderselskabet og koncernen vedrørende 2017/18, som følge af den korrigerede indre værdi i de enkelte underliggende datterselskaber og associerede selskaber og ændret dagsværdier af investeringsejendomme for 2017/18 i 2018/19 regnskaberne. Forholdet er derfor rettet i nærværende årsrapport som en væsentlig fejl i tidligere år. Ledelsen har i henhold til Årsregnskabslovens § 54 tilpasset sammenligningstallene i dette års årsregnskab til de korrekte værdier, således indregning og præsentation sker i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler herfor.

Effekten af den væsentlige fejl indregnes på egenkapitalen for 2018/19 for moderselskabet og koncernen, og sammenligningstal for regnskabsåret 2017/18 er tilpasset som følgende: Koncernens dagsværdiregulering af investeringsejendomme er negativ påvirket med TDKK 27.588, indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder er negativ påvirket med TDKK 3.136, resultat før skat er negativ påvirket med TDKK 30.724 og resultat efter skat er negativ påvirket med TDKK 24.656 efter skat. Koncernens balancesum for 2017/18 er negativ påvirket med TDKK 30.724. Gældsforpligtelser er positiv påvirket med TDKK 6.069 og egenkapitalen er negativ påvirket med TDKK 24.656.

Moderselskabets resultat før og efter skat er negativ påvirke med TDKK 24.656. Moderselskabets samlede aktiver tilpasses negativt med TDKK 24.656, gældsforpligtelser er uændret og egenkapital er tilpasset negativt med TDKK 24.656.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 René Birch Holding 2 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.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser*

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørel-

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

### 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

Nettoomsætning fra udlejning af fast ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmeto-

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

den). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-



# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	35 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 og associerede virksomheder**

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

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### 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.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender,

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancen dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

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