
Birch Byg Holding ApS

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 39 58 03 49

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/12 2022

Sebastian Lomholdt
Appleyard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	11
Balance 30. juni 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Birch Byg Holding 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. december 2022

Direktion

Thomas Bertelsen
Direktør

Peder Østergaard
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch Byg Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Birch Byg Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 15. december 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
mne40037

Selskabsoplysninger

Selskabet

Birch Byg Holding ApS
Sortenborgvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr: 39 58 03 49

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 17. maj 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion

Thomas Bertelsen
Peder Østergaard

Revisor

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

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK 9 måneder	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Bruttofortjeneste	79.375	21.875	39.132	37.207
Resultat før finansielle poster	-69.292	-59.422	-1.533	12.402
Resultat af finansielle poster	-5.250	76.441	3.037	-1.957
Årets resultat	-54.528	28.369	121	8.459
Indtjening*	-27.152	86.544	75.789	62.038
Balance				
Balancesum	968.633	834.389	606.555	503.846
Investeringer i materielle anlægsaktiver	215	0	0	0
Egenkapital	488.218	515.370	438.827	63.037
Antal medarbejdere	180	113	74	39
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	50,4%	61,8%	72,3%	12,5%
Forrentning af egenkapital ifht. indtjening	-5,4%	18,1%	30,2%	98,4%

* Indtjening omfatter selskabets resultat efter skat tillagt regulering direkte på egenkapitalen.

** Forrentning af egenkapital ift. indtjening er opgjort med udgangspunkt i hovedtallet "indtjening".

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Birch Ejendomme er et landsdækkende professionelt ejendomsudviklings- og byggefirma med hovedsæde i Silkeborg. Birch Ejendomme køber og udvikler, opfører, udlejer, administrerer samt ejer og sælger boligudlejningsejendomme i vækstbyer over hele Danmark. Ejendommene opføres som rækkehuse og lejligheder.

Udvikling i året

Regnskabsåret 2021/22 omfatter perioden 01.07.2021 til 30.06.2022. I denne periode er realiseret en negativ indtjening på 27.152 t.kr. Indtjeningen er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis før direkte på egenkapitalen med 27.375 t.kr. som en opskrivning af kapitalandele og et underskud på 54.527 som resultat i resultatopgørelsen.

Selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 488.218 t.kr.

Årets indtjening anses af ledelsen for utilfredsstillende og er påvirket af de generelle udfordringer, som branchen har været under i år, herunder særligt i forhold til et øget pres på koncernens forsyningskæder og deraf afledte markante prisstigninger samt forsinkelse i leverancer. Herudover er indtjeningen væsentlig påvirket af længere sagsbehandlingstider, herunder forsinkelser i udstedelsen af byggetilladelse på projekter i selskabets projektportefølje. Slutteligt, så er indtjeningen påvirket med 60 mio. kr. af et par tabsgivende projekter, hvor projekternes samlede tab er indregnet i regnskabsåret 2021/22, samt omkostninger relateret til ændring i ejerkredsen med 20 mio. kr.

Selskabet har i lighed med tidligere år investeret markant i udvikling af forretningen, herunder bredden i selskabets kompetencer på områder, som ledelsen finder naturlige i forhold til udvikling og opførelse af fremtidens byområder og boliger. Disse investeringer skal bidrage til at sikre en fortsat realisering af ledelsens forventninger til de kommende år, og omfatter bl.a. en yderligere investering i opnåelse af DGNB-certificering af koncernens byggerier og i forberedelserne til implementering af den kommende regulering omkring bygningernes klimabelastning, som bliver et lovkrav for al nybyggeri på over 1.000 m². Herudover er der i året investeret yderligere i udviklingen af interne BI-værktøjer samt investeret markant i medarbejderstaben for at kunne sikre og understøtte den fremtidige vækst i selskabet.

Igangværende og afsluttede byggeprojekter

I regnskabsåret er der overdraget 11 byggerier på i alt 80.628 kvadratmeter via frasalg fra enten Birch Byg Holding koncernen eller underliggende associerede virksomheder, mens koncernen pr. 30.06.2022 har 21 igangværende byggerier på i alt 161.817 kvadratmeter. Koncernens igangværende byggerier omfatter rækkehus- og etagebyggerier fordelt på vækstbyer i hele Danmark.

Koncernens ordrebeholdning er på trods af generelle udfordringer i branchen fortsat solid og indeholder projekter for de næste tre til fire regnskabsår. Med et øget og fortsat fokus på nye vækstbyer, og koncernens operationelle setup, står vi stærkt rustet ift. yderligere ordreindgang af rentable projekter de kommende år.

Kapitalberedskabet

Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at realisere, det forventede aktivitetsniveau.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Ledelsen i Birch Ejendomme anser proaktiv risikostyring, som et centralt element i den daglige styring i Birch Ejendomme. Der arbejdes struktureret med risikostyring og ud fra en kontinuerlig vurdering af sandsynlighed og betydning af identificerede forretningsmæssige risici.

Ledelsen vurderer ikke, at der er særlige forretningsmæssige risici ud over generelle markedsrisici.

Ledelsesberetning

Driftsrisici

Alle igangværende projekter i Birch Byg Holding regi er under opførelse med henblik på salg til eksterne investorer. Alle igangværende projekter, der færdiggøres i regnskabsåret 2022/23, er solgt. Der foregår i øvrigt løbende forhandlinger vedrørende salg af øvrige igangværende projekter, som færdiggøres senere.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at risici forbundet med igangværende projekter er begrænset.

Finansielle risici

Selskabet betragter ikke sine engagementer, eller den daglige drift i øvrigt, som særligt påvirkede af specifikke finansielle risici om end koncernen naturligvis er påvirket af det stigende renteniveau på de korte renter. Alle projekter udbydes blandt Birch Ejendommens finansielle samarbejdspartnere for at sikre de mest optimale vilkår i forbindelse med de enkelte projektfinansieringer.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer fortsat en stigende aktivitet og positiv udvikling, og vi går ind i det nye regnskabsår med en stærk pipeline af projekter.

Med afsæt i stærke kompetencer og en stærk forretningsmæssig platform, ser ledelsen således positivt på fremtiden for koncernen. For det kommende år forventes en indtjening og dermed forøgelse af egenkapitalen i niveauet 90-110 mio. kr.

I forventningen til indtjeningen for det kommende år, er der taget højde for fortsat påvirkning af de generelle udfordringer, som branchen har været under i 2021/22 for så vidt angår pres på forsyningskæder, herunder fortsat højt prisniveau. Vi forventer i øvrigt, at der også i 2022/23 vil være længere sagsbehandlingstider hos kommunerne, og dermed forsinkelser i udstedelsen af byggetilladelser.

Videnressourcer

Birch Ejendomme har fortsat til hensigt at vedligeholde og udvide egne vidensressourcer på et højt niveau inden for alle områder, som er væsentlige for Birch Ejendommens forretningsmæssige aktiviteter.

En vigtig del af Birch Ejendommens succes er et resultat af kompetente og engagerede medarbejdere, hvorfor ledelsen har et stort fokus på løbende at styrke kompetenceudviklingen internt. Som et led heri er der også hen over regnskabsåret, og efter statusdagen investeret i øgede kompetencer i koncernens HR-funktion.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Alle medarbejdere i Birch Ejendomme spiller en central rolle i at udleve visionen og levere på den fastlagte strategi hver dag. Birch Ejendomme fokuserer i sin forretningsmodel på ejendomsudvikling, bygherrerollen samt udlejning og ejendomsadministration, og Birch Ejendomme har således stærke kompetencer indenfor jordindkøb, udvikling, byggestyring, udlejning, administration samt finansiering og salg af boligudlejningsejendomme.

Ift. udfyldelsen af byggeherrerollen der varetager Birch Ejendomme enkelte underentrepriser, der leveres som bygherreleverancer, og Birch Ejendomme har kun i begrænset omfang egne håndværkere. Der er etableret gode og stabile samarbejder med betroede samarbejdspartnere, som gennem en lang årrække har vist, at de forstår og kan leve op til Birch Ejendommens forventninger til kvalitet og effektivitet.

Ledelsesberetning

Risici

Det er ledelsens opfattelse, at Birch Ejendomme efterlever gældende lovgivning, herunder hvad angår ansættelsesforhold, kontraktforhold, bygningsreglementer og lovgivning vedrørende forebyggelse af korrupsion og karteldannelse.

Birch Ejendommens ejere har alle en aktiv rolle i virksomhedens aktiviteter enten som direktion og daglig ledelse eller som aktive bestyrelsesmedlemmer. Ejerne og ledelsen er således tætte på den daglige drift og herigennem informeret om og involveret i alle væsentlige beslutninger vedrørende driften.

Politikker for samfundsansvar

Ledelsen i Birch Ejendomme er opmærksomme på vigtigheden i også fremadrettet at kunne tiltrække og fastholde motiverede og kvalificerede medarbejdere, hvilket også understøttes af en øget investering i HR-funktionen. Ledelsen i Birch Ejendomme er ydermere fokuseret på at opretholde et godt og sikkert arbejdsmiljø, både hvad angår egne medarbejdere og medarbejderne hos vores samarbejdspartnere.

Ledelsen i Birch Ejendomme er ligeledes opmærksom på risici i forhold til forretningsetik og korrupsion, som derfor er en integreret del af koncernens politikker. Hos Birch Ejendomme indtager miljø og bæredygtighed en stor og central rolle i Birch Ejendommens forretningsmodel, og er grundlaget for de forretningsmæssige beslutninger, som vi træffer, når vi udvikler og opfører fremtidens boligområder.

Ledelsen har derfor i regnskabsåret opdateret og hævet niveauet i følgende politikker for samfundsansvar:

- Antikorrupsions- og bestikkelsespolitik
- Whistleblowerordning
- Arbejdsmiljøpolitik
- Miljøcertificering af byggeprojekter
- Dataetik

Ledelsen følger løbende op på politikkerne i virksomheden efter fastlagte procedurer, hvilket ikke har affødt særlige forhold.

I byggebranchen er der en risiko for bestikkelse i forbindelse med tilbudssager samt i øvrigt risiko for returkommission ved indkøb af varer og underleverandører. I Birch Ejendommens antikorrupsions- og bestikkelsespolitik forpligter vi os til at drive vores virksomhed i overensstemmelse med alle gældende love og regler og de højeste etiske standarder. Vi accepterer ikke adfærd, som med rimelighed kan anses som bestikkelse eller korrupsion. Politikken efterleveres via klar og tydelig formidling heraf til alle medarbejdere, ligesom vi har opsat interne kontrol- og godkendelsesprocedurer på indkøbssiden, som medvirker til efterlevelse af politikken. Der er ikke konstateret overtrædelse af antikorrupsions- og bestikkelsespolitikken, ligesom der ikke har været anmeldelser via Birch Ejendommens whistleblowerordning. Vi forventer tilsvarende resultater fremadrettet som følge af vores store fokus på disse forhold.

Arbejdsmiljøpolitikken danner grundlag for et kraftigt øget fokus på især sikkerhed på vores byggepladser. Sikkerhed for såvel egne medarbejdere som underentreprenører følges tæt af vores sikkerhedsteam og rapporteres til ledelsen og virksomhedens arbejdsmiljøudvalg. Brugen af faste samarbejdspartnere som underentreprenører samt Birch Ejendommens betydelige tilstedeværelse på alle byggepladser, modvirker brug af illegal arbejdskraft. Dette sikrer, at sikkerheden holdes konstant høj på alle byggepladser uafhængig af håndværkernes ansættelsesmæssige tilhørsforhold. I regnskabsåret 2021/22 har målet været at holde fokus på fortsat implementering af politikken og hæve niveauet i denne, hvilket er opfyldt og har resulteret i færre arbejdsulykker. Det er ledelsens opfattelse, at den implementerede arbejdsmiljøpolitik vil bidrage til stadig færre ulykker i fremtiden og arbejdet pågår nu med at fastsætte konkrete målsætninger herfor og tiltag, der sikrer opfyldelse.

Ledelsesberetning

Vi ser miljø og klima som grundlaget for fremtidens boligområder og byggeri, og nødvendigheden heraf understreges af, at byggeriet bidrager med en væsentlig del af Danmarks samlede energiforbrug og CO₂-udledning. Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i Birch Ejendomes arbejds gange, og er et område som ledelsen prioriterer højt, når der udvikles og opføres boligudlejningsejendomme. Opnåelse af bæredygtigheds certificeringer (DGNB-certificeringer ol.) er et område, hvor Birch Ejendomme i regnskabsåret igen har investeret kraftigt, hvilket også betyder at Birch Ejendomme pt. har ansøgt og modtaget certificering eller præ-certificering af 12 projekter.

Ved regnskabsårets afslutning er der etableret en enhed bestående af 6 medarbejdere, der udelukkende arbejder med bæredygtighed i vores udviklingsprojekter og boligbyggerier, som bl.a. omfatter arbejdet med DGNB-certificering af Birch Ejendomes projekter samt LCA- og LCC-studier på projektporteføljen, som forberedelse til den kommende regulering om bygningernes klimabelastninger, der vil omfatte alle nye byggerier på over 1.000 m². Det er Birch Ejendomes mål, at alle igangværende samt fremtidige projekter skal opnå en DGNB-guldcertificering, og vi forventer inden udgangen af 2022 at kunne udføre en EU-taksonomi 2023 (CO₂) screening på projektniveau. Vi arbejder allerede med flere forhold i den Frivillige bæredygtighedsklasse (FBK) såsom udførelse af LCA-beregninger på alle projekter samt LCC-beregninger fra dispensation inkl. faseopdatering ved myndigheds- og hovedprojekt samt variantundersøgelser, ligesom vi har igangsat udarbejdelse af en LCA-platform, som gør os i stand til hurtigt at kunne skabe et overblik over det samlede CO₂ aftryk, DGNB-point mv. i de indledende faser.

Birch Ejendomme vurderer løbende, om der fremkommer risici, hvor formaliserede politikker for samfundsansvar vil vise sig hensigtsmæssige. Selskabets fokus og aktiviteter omfatter alene det danske marked, hvor de identificerede risici i relation til samfundsansvar understøttes af den danske lovgivning, og varetages af de danske myndigheder og institutioner. Dette reducerer yderligere Birch Ejendomes oplevede risici på området for menneskerettigheder og sammen med vores agile ledelsesstruktur anser vi det derfor for unødvendigt med en særskilt politik målrettet menneskerettigheder.

Politik for dataetik

Data beskyttes gennem testede sikkerhedsfunktioner og effektive processer, for at sikre at alle data, der deles og bruges, privat og forretningsmæssigt.

Birch Ejendomme har en effektiv privatlivs- og databeskyttelsesstandard, som sammen med virksomhedens digitale sikkerhed, sikrer medarbejdere og samarbejdspartnere mod den stigende risiko mod cyberangreb og misbrug.

Birch Ejendomme respekterer individet og dets privatliv som en del af en samlet forretningsadfærd, under hensyntagen til en sikker og ikke-diskriminerende adfærd i forhold til ansættelsesforholdet. Vores dataetiske politik er godkendt på virksomhedens ledelsesniveau og indlejret i hele organisationen i forhold til interne politikker.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		79.374.738	21.874.937
Personaleomkostninger	1	-148.567.592	-81.296.921
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-99.352	0
Resultat før finansielle poster		-69.292.206	-59.421.984
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		360.957	70.000.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.000.000	0
Finansielle indtægter	2	4.287.141	10.642.853
Finansielle omkostninger	3	-11.898.273	-4.201.817
Resultat før skat		-74.542.381	17.019.052
Skat af årets resultat	4	20.014.797	11.349.535
Årets resultat	5	-54.527.584	28.368.587

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.966	0
Materielle anlægsaktiver	6	115.966	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	637.787.073	447.324.209
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	294.642	24.693.812
Finansielle anlægsaktiver		638.081.715	472.018.021
Anlægsaktiver		638.197.681	472.018.021
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.745	1.040.034
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		201.075.827	286.155.272
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	540.076
Andre tilgodehavender		20.463.282	21.185.989
Udskudt skatteaktiv	9	19.437.506	11.655.809
Periodeafgrænsningsposter	10	348.780	40.600
Tilgodehavender		241.415.140	320.617.780
Likvide beholdninger		89.020.268	41.753.555
Omsætningsaktiver		330.435.408	362.371.335
Aktiver		968.633.089	834.389.356

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		31.000.000	31.000.000
Reserve for opskrivninger		165.999.700	187.492.466
Overført resultat		291.218.060	296.877.782
Egenkapital		488.217.760	515.370.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		775.832	456.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		466.071.182	293.230.662
Selskabsskat		0	330.814
Anden gæld		13.568.315	25.000.938
Kortfristede gældsforpligtelser		480.415.329	319.019.108
Gældsforpligtelser		480.415.329	319.019.108
Passiver		968.633.089	834.389.356

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	12
Begivenheder efter balancedagen	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	31.000.000	187.492.466	296.877.782	515.370.248
Årets opskrivning	0	27.375.096	0	27.375.096
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-48.867.862	48.867.862	0
Årets resultat	0	0	-54.527.584	-54.527.584
Egenkapital 30. juni	31.000.000	165.999.700	291.218.060	488.217.760

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	131.736.320	72.514.153
Pensioner	9.712.369	5.398.404
Andre omkostninger til social sikring	1.344.018	727.306
Andre personaleomkostninger	5.774.885	2.657.058
	<u>148.567.592</u>	<u>81.296.921</u>
Heraf udgør vederlag til direktion	<u>2.799.100</u>	<u>2.786.742</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>180</u>	<u>113</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen oplyst sammen med bestyrelsen for 2020/21, hvor vederlaget for 2021/22 alene omfatter direktionen.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.439.646	3.641.141
Andre finansielle indtægter	1.847.495	7.001.712
	<u>4.287.141</u>	<u>10.642.853</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.856.404	3.312.967
Andre finansielle omkostninger	7.041.869	888.850
	<u>11.898.273</u>	<u>4.201.817</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-12.022.116	-11.330.325
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.992.681	-19.210
	<u>-20.014.797</u>	<u>-11.349.535</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
5. Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	10.000.000
Overført resultat	-54.527.584	18.368.587
	<u>-54.527.584</u>	<u>28.368.587</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	215.318
Kostpris 30. juni	<u>215.318</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	99.352
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>99.352</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>115.966</u>

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	283.434.020	224.997.923
Tilgang i årets løb	187.496.954	62.162.138
Afgang i årets løb	-412.839	-3.726.041
Kostpris 30. juni	<u>470.518.135</u>	<u>283.434.020</u>
Værdireguleringer 1. juli	163.890.189	128.822.710
Årets afgang	153.114	70.690
Årets opskrivninger, netto	3.225.635	34.996.789
Værdireguleringer 30. juni	<u>167.268.938</u>	<u>163.890.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>637.787.073</u>	<u>447.324.209</u>

Selskabets kapitalandele indregnes til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af datterselskaber er identisk med indre værdi. Datterselskabernes væsentligste aktivitet er investeringsejendomme under opførsel, som måles til dagsværdi fra og med byggerierne påbegyndes.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Birch Projektudvikling ApS	Silkeborg	100%
Birch Parcelhusgrunde ApS	Silkeborg	100%
Astrid Lindgrensvej A ApS*	Silkeborg	100%
Birch JB Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Byg JB ApS*	Silkeborg	100%
Birch Lunden, Horsens ApS*	Silkeborg	100%
Birch JB Sejlingvej, Silkeborg ApS*	Silkeborg	100%
Birch NK Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Byg NK ApS*	Silkeborg	100%
Birch KC Stadionvej, Kolding ApS*	Silkeborg	100%
Birch NK Absalonsvej 7 ApS*	Silkeborg	100%
Birch KF Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Byg KF ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Byg ApS	Silkeborg	100%
Birch CB Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Fynsvej, Kolding ApS*	Silkeborg	100%
Birch Holbæk 1 ApS*	Silkeborg	100%
Birch Nebelvej 1 ApS*	Silkeborg	100%
Birch Skovhaven 1 ApS*	Silkeborg	100%

Noter til årsregnskabet

Birch Byg JB 2 ApS*	Silkeborg	100%
Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS*	Silkeborg	100%
Gudenåparken Nord ApS*	Silkeborg	100%
Gudenåparken Syd ApS*	Silkeborg	100%
NS 6 ApS*	Silkeborg	100%
NS 7 ApS*	Silkeborg	100%
NS 8 ApS*	Silkeborg	100%
Birch Engen III ApS*	Silkeborg	100%
Birch CB Byg ApS*	Silkeborg	100%
Birch Ndr. Ringgade, Slagelse ApS*	Silkeborg	100%
Birch NPF Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch NPF Byg ApS*	Silkeborg	100%
Birch KC Byg ApS*	Silkeborg	100%
Birch KC Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Nørrestrand Holding ApS	Silkeborg	100%
Byggemodningselskabet Birch Nørrestrand ApS*	Silkeborg	100%
Birch Nørrestrand Byg ApS*	Silkeborg	100%
Birch & Co. II Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch Skovhaven 2 ApS	Silkeborg	100%
Birch Sdr. Bjert ApS*	Silkeborg	100%
Birch Bakken, Horsens ApS*	Silkeborg	100%
Glumsø P/S*	Silkeborg	100%

*) Datter af datterselskab

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1.091.535	1.062.500
Tilgang i årets løb	578.880	29.035
Afgang i årets løb	-106.535	0
Kostpris 30. juni	<u>1.563.880</u>	<u>1.091.535</u>
Værdireguleringer primo 1. juli	23.602.277	424.538
Årets afgang	-49.020.976	0
Årets resultat	26.149.461	23.177.739
Modtagne udbytter	-2.000.000	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.269.238</u>	<u>23.602.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>294.642</u>	<u>24.693.812</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch Rescale Køge Nord Holding ApS	Silkeborg	50%
Birch JB Jordkærvej ApS*	Silkeborg	50%
Birch Herningvej, Silkeborg Holding ApS*	Silkeborg	50%

*) Associeret i datterselskab

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
9. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	11.655.809	-5.346
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.781.697	11.330.325
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	330.830
Udskudt skatteaktiv 30. juni	<u>19.437.506</u>	<u>11.655.809</u>

Det indregnet skatteaktiv består af skattemæssig underskud til fremførsel, som forventes udnyttet af koncernen.

Noter til årsregnskabet

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger samt periodisering af driftsomkostninger.

2021/22	2020/21
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har en garantiramme hos Tokio Marine for byggeprojekter i datterselskaber med en pålydende garantiværdi på 29.013.675 91.838.847

Selskabet har kautioneret/stillet garanti for koncernforbundne selskabers mellemværende med leverandører for i alt DKK 31,8 mio. pr. 30.06.2022.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede og associerede selskabers bankengagement pr. 30. juni 2022.

Selskabet kautionerer for regulering af købesummer på frasolgte selskaber i koncernen. Disse forventes ikke at få væsentlig påvirkning på koncernens finansielle stilling.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Silkeborg Grafton One ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter 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.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Ejendomme Holding ApS koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Selskabet har forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt DKK 58,7 mio.

Noter til årsregnskabet

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Aermont Capital Real Estate Fund IV Sxsp, Luxembourg	Ultimative moder
ACREF IV Holding S.à r.l., Luxembourg	Mellemmoder
Silkeborg Grafton S.à r.l., Luxembourg	Mellemmoder
Silkeborg Grafton One ApS, CVR: 43 16 76 85, Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg	Mellemmoder
Birch Ejendomme Holding ApS, CVR: 40 97 52 92, Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg	Mellemmoder

Transaktioner

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Birch Ejendomme Holding ApS, CVR: 40975292	Silkeborg

13. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch Byg Holding ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2021/22 for Birch Ejendomme Holding ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Birch Ejendomme Holding ApS har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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

Serviceydelse 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 selskabet. 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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne selskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Andre investeringsaktiver og øvrige materielle anlægsaktiver

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 1 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabet måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen på reserve for opskrivninger.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 driftsomkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital ifht. indtjening	Indtjening / Gns. egenkapital