

---

# *Birch KF Holding ApS*

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

---

CVR-nr. 39 91 02 41

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/10 2021

Thomas Jakob Bøgild-  
Jakobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Birch KF 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. oktober 2021

## Direktion

René Birch  
Direktør

Thomas Bertelsen  
Direktør

Kenneth Biirsdahl  
Direktør

Peder Østergaard  
Direktør

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch KF Holding ApS

## Konklusion

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

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

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 1. oktober 2021

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne40037

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Birch KF Holding ApS  Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg  CVR-nr: 39 91 02 41 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 28. september 2018 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	René Birch Thomas Bertelsen Kenneth Biirsdahl Peder Østergaard Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 10.226.169, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 53.052.991.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK 12 måneder	DKK 9 måneder
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.341.062</b>	<b>-2.334.924</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		9.564	0
Finansielle indtægter	1	1.745.304	2.015.142
Finansielle omkostninger	2	-12.075.562	-14.170.800
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.661.756</b>	<b>-14.490.582</b>
Skat af årets resultat	3	3.435.587	-33.006
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.226.169</b>	<b>-14.523.588</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.226.169	-14.523.588
	<b>-10.226.169</b>	<b>-14.523.588</b>

# Balance 30. juni 2021

## Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	42.249.067	1.303.041
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>42.249.067</b>	<b>1.303.041</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.249.067</b>	<b>1.303.041</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.580.445	125.937.572
Andre tilgodehavender		2.722.151	1.959.048
Udskudt skatteaktiv		3.577.099	214.501
Periodeafgrænsningsposter		0	2.130.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.879.695</b>	<b>130.241.532</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.210.540</b>	<b>9.567.483</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>113.090.235</b>	<b>139.809.015</b>
<b>Aktiver</b>		<b>155.339.302</b>	<b>141.112.056</b>

## Balance 30. juni 2021

### Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		7.757.725	1.153.041
Overført resultat		45.245.266	13.177.888
<b>Egenkapital</b>		<b>53.052.991</b>	<b>14.380.929</b>
Andre hensættelser		220.300	313.560
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>220.300</b>	<b>313.560</b>
Anden gæld		99.700.000	125.967.593
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>99.700.000</b>	<b>125.967.593</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.860	449.449
Gæld til associerede virksomheder		0	525
Anden gæld		2.267.151	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.366.011</b>	<b>449.974</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>102.066.011</b>	<b>126.417.567</b>
<b>Passiver</b>		<b>155.339.302</b>	<b>141.112.056</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	1.153.041	13.177.888	14.380.929
Tilskud fra koncern	0	0	34.441.342	34.441.342
Årets opskrivning	0	14.456.889	0	14.456.889
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-7.852.205	7.852.205	0
Årets resultat	0	0	-10.226.169	-10.226.169
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>7.757.725</b>	<b>45.245.266</b>	<b>53.052.991</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.745.304	2.015.142
	<u>1.745.304</u>	<u>2.015.142</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	456.979
Andre finansielle omkostninger	12.075.562	13.713.821
	<u>12.075.562</u>	<u>14.170.800</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-2.586.552	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-849.035	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	33.006
	<u>-3.435.587</u>	<u>33.006</u>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>4. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris primo 1. juli	150.000	11.116.223
Tilgang i årets løb	34.441.342	0
Afgang i årets løb	-100.000	-10.966.223
Kostpris 30. juni	<u>34.491.342</u>	<u>150.000</u>
Værdireguleringer primo 1. juli	1.153.041	6.051.949
Årets afgang	-7.852.205	-28.790.516
Årets resultat	14.456.889	23.891.608
Værdireguleringer 30. juni	<u>7.757.725</u>	<u>1.153.041</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>42.249.067</u></b>	<b><u>1.303.041</u></b>

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 når byggerierne påbegyndes.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch Byg KF ApS	Silkeborg	100%
Gudenåparken Øst ApS	Silkeborg	100%
Gudenåparken Nord ApS	Silkeborg	100%
Gudenåparken Syd ApS	Silkeborg	100%

# Noter til årsregnskabet

## 5. 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:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	99.700.000	125.967.593
Langfristet del	99.700.000	125.967.593
Øvrige kortfristet gæld	2.267.151	0
	<u>101.967.151</u>	<u>125.967.593</u>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Kapitalandele i tilknyttet selskaber er stillet til sikkerhed for selskabets anden gæld. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2021 udgør TDKK 42.249.

Den samlede anden gæld udgør TDKK 101.967.

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med René Birch Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Byg Holding A/S koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

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

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
René Birch Holding 2 ApS, CVR: 39576090	Silkeborg

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for René Birch Holding II ApS for har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttotab

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

### Finansielle poster

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.



# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

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

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

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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 virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Finansielle gældsforpligtelser

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