

---

# ***Birch Ejendomme Holding ApS***

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 40 97 52 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/10 2021

Thomas Jakob Bøgild-  
Jakobsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 15

Balance 30. juni 16

Egenkapitalopgørelse 18

Noter til årsregnskabet 19

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Birch Ejendomme 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

Thomas Bertelsen

Kenneth Biirsdahl

Peder Østergaard

Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch Ejendomme 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 Ejendomme 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Aarhus, den 1. oktober 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne40037

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Birch Ejendomme Holding ApS  
Sortenborgvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 40 97 52 92  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 14. november 2019  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Silkeborg

## Direktion

René Birch  
Thomas Bertelsen  
Kenneth Biirsdahl  
Peder Østergaard  
Thomas Jakob Bøgild-Jakobsen

## Revision

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

# Hoved- og nøgletal

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

	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK (9 mdr.)
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Resultat af ordinær primær drift	-738	-96
Resultat før finansielle poster	-738	-96
Resultat af finansielle poster	8.414	122
Årets resultat	8.187	17
* Indtjening	106.576	92.195
<b>Balance</b>		
Balancesum	875.838	768.918
Egenkapital	652.034	610.458
<b>Nøgletal i %</b>		
Soliditetsgrad	74,4%	79,4%
Forrentning af egenkapital ift indtjening**	16,9%	21,8%

\* 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 professionel ejendomsudviklings- og byggefirma med hovedsæde i Silkeborg. Birch Ejendomme udvikler, opfører, udlejer, administrerer samt ejer og sælger boligudlejningsejendomme i vækstbyer over hele Danmark. Ejendommene opføres som rækkehuse og lejligheder.

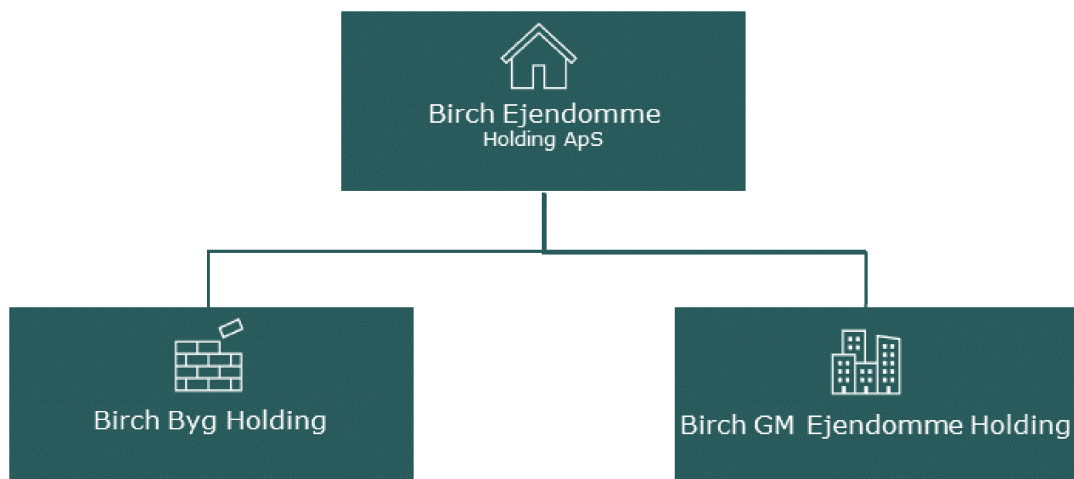
## Udvikling i året

Regnskabsåret løber over en periode på 12 måneder og omfatter perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021. I denne periode opnåede Birch Ejendomme en indtjening på 106,6 mio.kr. efter skat (124,0 mio.kr. før skat. I overensstemmelse med Birch Ejendommens regnskabspraksis er disse ført direkte på egenkapitalen med 98,4 mio. kr. som opskrivning af kapitalandele og 8,2 mio.kr. rapporteret som årets resultat i resultatopgørelsen.

Selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 652,0 mio.kr. Ledelsen er tilfredse med resultatet selvom årets resultat er lavere end forventet ved årets begyndelse, da årets resultat er påvirket til dels af tidsmæssige forskydninger på projekter grundet længere byggesagsbehandlingstider på flere af koncernens sager.

Herudover er der i regnskabsåret investeret i udviklingen af forretningen, herunder i bredden af koncernens kompetencer på områder, som ledelsen finder naturlige i forhold til udvikling og opførelse af fremtidens boliger. Disse investeringer skal bidrage til at sikre en realisering af ledelsens forventninger til de kommende år, og omfatter bl.a. en væsentlig investering i opnåelse DGNB-certificering af Birch Ejendommens byggerier, udvikling af datadrevne markedsanalyser, samt en styrkelse af det generelle IT-mæssige setup i koncernen.

Alle aktiviteter i Birch Ejendomme er samlet under moderselskabet Birch Ejendomme Holding ApS i to grene, hvor udviklings-, bygge- og udlejningsaktiviteter er samlet under Birch Byg Holding og investeringsejendomme, driften heraf samt koncernens ejendomsadministration under Birch GM Ejendomme Holding. Koncernstrukturen ser overordnet ud som følger:



# Ledelsesberetning

## Birch Byg Holding

I regnskabsåret er der afsluttet 13 byggerier på i alt 96.587 m<sup>2</sup>. Ved regnskabsårets afslutning er der 16 igangværende byggerier på i alt 127.361 m<sup>2</sup>. Disse forventes løbende færdiggjort og overdraget til institutionelle langsigtede investorer de kommende 12-18 måneder. Af de samlede igangværende projekter, er der for 94% (15 stk.) allerede indgået aftale om salg pr. 30.06.2021, mens der i august 2021 er indgået aftale om salg af det sidste igangværende projekt.

Birch Byg Holding har i alt bidraget med 106,2 mio.kr. i indtjening før skat (86,6 mio.kr. efter skat).

Pipeline af kommende projekter rækker tre til fire år frem i tiden og danner grundlaget for en forventning om et stabiliseret aktivitetsniveau på udvikling og opførelse af ca. 150.000 m<sup>2</sup> bolig pr. år, svarende til ca. 1.700-1.900 boligenheder pr. år.

## Birch GM Ejendomme Holding

Birch Ejendomes portefølje af investeringsejendomme i drift er samlet under Birch GM Ejendomme Holding og er alle erhvervet med et langsigtet investeringsperspektiv. Der sker løbende tilpasninger i porteføljen.

Birch Ejendomme ejer ved regnskabsårets afslutning 9 investeringsejendomme på i alt 33.532 m<sup>2</sup>, fordelt med 9.763 m<sup>2</sup> på boligejendomme og 23.769 m<sup>2</sup> på erhvervsejendomme.

Det er Birch Ejendomes strategi på sigt at opbygge en større ejendomsportefølje bestående af projekter opført i regi af Birch Byg Holding.

## Associerede selskaber

Birch Ejendomme ejer associerede kapitalandele i

- Birch & Co Holding ApS
- Birch 1927 Holding ApS

De associerede kapitalandele har samme type af aktiviteter som Birch Ejendomes egne datterselskaber.

## Covid-19

Covid-19 har for Birch Ejendomme ligesom for resten af Danmark og verdenen været en væsentlig del af agendaen i 2020 og vil fortsat være det. Ledelsen har iværksat en lang række tiltag for at minimere påvirkningen på forretningen i Birch Ejendomme og det er ledelsens opfattelse, at disse tiltag sikrer, at Covid-19 ikke har haft og ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for Birch Ejendomme.

# Ledelsesberetning

## Udvalgte projekter for året 2020/2021



### Naturbyen Nørrestrand, Horsens

I Naturbyen Nørrestrand i Horsens er Birch Ejendomme er i gang med etableringen af en helt ny bydel med 462 bæredygtige og DGNB-certificerede boliger. Her bygges med respekt for det omkringliggende landskab, og den vilde, danske natur trækkes med helt ind mellem boligerne. Der bliver både bygget rækkehuse og lejligheder, og området tiltrækker således mennesker i alle stadier i livet, som bidrager til en diversificeret beboersammensætning.



### Rantzausbakke, Horsens

På Rantzausbakke i Horsens opfører Birch Ejendomme 376 nye lejligheder i tre etaper. Tanken bag Rantzausbakke er at skabe et fællesskab med plads til, at områdets beboere kan mødes på kryds og tværs på de grønne områder. Byggeriet opføres med bæredygtighedscertificeringen DGNB, hvilket betyder at der udvises både miljømæssigt-, økonomisk- og socialt ansvar i projektet og igennem hele byggeprocessen.



## Ledelsesberetning



### **Vibelunden, Hasselager**

Hasselager ligger ved Aarhus, og er et hyggeligt område, der er særligt populært hos børnefamilier. Her opfører Birch Ejendomme 42 moderne DGNB-certificerede rækkehuse i to plan. Boligerne henvender sig primært til børnefamilier og er indrettet med hhv. fire og fem værelser. De grønne områder der etableres mellem boligerne, inkluderer en legeplads med tanke på at skabe et fælles samlingspunkt for beboerne i området.



### **Sommerfugleengen, Silkeborg**

I det populære område Buskelund i Silkeborg har Birch Ejendomme opført og udlejet 102 skønne rækkehuse, som vil blive DGNB-certificeret. Her har der været fokus på vild natur og et godt fællesskab, som understøttes af grønne fællesarealer, sedum på tagene og et aktivitetshus til glæde for beboerne.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Birch Ejendomme forventer en fortsat positiv udvikling af indtjeningen, og går ind i det nye regnskabsår med en stærk pipeline af projekter beliggende i strategisk udvalgte geografiske områder og varierende boligtyper.

Med afsæt i stærke kompetencer, en stærk indtjening og en stærk forretningsmæssig platform, ser ledelsen således positivt på fremtiden for Birch Ejendomme, som danner baggrund for en forventet positiv udvikling i indtjeningen for det kommende år og en forøgelse af egenkapitalen i niveauet 120-150 mio.kr. efter skat.

## 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.

### *Driftsrisici*

Alle igangværende projekter i Birch Byg Holding regier er alle under opførelse med henblik på salg til eksterne investorer. Alle igangværende projekter, der færdiggøres i 2021 og 2022, er solgt. Det er derfor ledelsens opfattelse, at risici forbundet med igangværende projekter er begrænset.

Investeringsejendomme i Birch GM Ejendomme Holding genererer alle positive pengestrømme. Det er ledelsens opfattelse, at investeringsejendommene er forbundet med normal risiko.

### *Finansielle risici*

Selskabet betragter ikke sine engagementer, eller den daglige drift i øvrigt, som særligt påvirkede af specifikke finansielle risici. Alle projekter udbydes blandt Birch Ejendommens finansielle samarbejdspartnere for at sikre de mest optimale vilkår i forbindelse med de enkelte projektfinansieringer.

# Ledelsesberetning

## 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.

## Redegørelse for samfundsansvar

### *Forretningsmodel*

Alle medarbejdere i Birch Ejendomme spiller en central rolle i at udleve visionen og eksekvere på strategien hver dag. Birch Ejendomme fokuserer i sin forretningsmodel på ejendomsudvikling, bygherrerollen samt ejendomsadministration, og Birch Ejendomme har således stærke kompetencer indenfor udvikling, opførsel, udlejning, administration samt 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.

### *Risici*

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

Som ejerledet virksomhed med fem partnere, der alle er aktive i samtlige dele af virksomhedens aktiviteter, er ledelsen tæt på den daglige drift. Den daglige ledelse er således informeret om og involveret i alle væsentlige beslutninger vedrørende driften.

### *Politikker for samfundsansvar*

Ledelsen i Birch Ejendomme er opmærksomme på de iboende risici i forhold til at kunne tiltrække og fastholde de rette medarbejdere. Ligeledes er virksomheden opmærksom på at opretholde et godt og sikkert arbejdsmiljø, både hvad angår egne ansatte, og hvad angår medarbejdere hos samarbejdspartnere. Ledelsen er ligeledes opmærksom på risici i forhold til forretningsetik og korruption. Endvidere indtager miljø og bæredygtighed en stadig større rolle i Birch Ejendommens forretningsmodel.

Ledelsen har derfor i regnskabsåret opstillet følgende politikker for samfundsansvar:

- Antikorruptions- og bestikkelsespolitik
- Whistleblowerordning
- Arbejdsmiljøpolitik
- Miljøcertificering af byggeprojekter

Ledelsen følger løbende op på politikkerne i virksomheden efter fastlagte procedurer, hvilket ikke har

## Ledelsesberetning

affødt særlige forhold.

I Birch Ejendommens antikorrupsions- og bestikkelsespolitik forpligter vi os til at drive vores virksomhed i overensstemmelse med alle gældende love og regler. Vi accepterer ikke adfærd, som med rimelighed kan anses som bestikkelse eller korrupsion. Der er ikke konstateret overtrædelse af antikorrupsions- og bestikkelsespolitikken, ligesom der ikke har været anmeldelser via Birch Ejendommens whistleblowerordning.

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 arbejdsmiljøudvalget. 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 2020/21 har målet været at implementere politikken og organisationen bag, hvilket er opfyldt. 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.

Vi ser miljø og klima som en central del af fremtidens byggeri. Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i Birch Ejendommens arbejdsgange, og er et område som ledelsen prioriterer højt, når der udvikles og opføres boligudlejningsejendomme. Opnåelse af bæredygtighedscertificeringer (DGNB-certificeringer ol.) er et område, hvor Birch Ejendomme i regnskabsåret har investeret kraftigt. Ved regnskabsårets afslutning er der etableret en enhed bestående af fire medarbejdere, der udelukkende arbejder med DGNB certificering af Birch Ejendommens projekter. Det er Birch Ejendommens mål, at alle igangværende samt fremtidige projekterskal opnå en DGNB-guldcertificering.

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 Ejendommens oplevede risici på området for menneskerettigheder og sammen med vores agile ledelsesstruktur anser vi det derfor for unødvendigt med en særskilt politik målrettet menneskerettigheder.

# Ledelsesberetning

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

### *Ansættelsespolitik for øverste ledelseslag*

Birch Ejendomme er som virksomhed bevidste om den værdi, som diversitet, inklusiv ligelig kønsfordeling kan skabe. Birch Ejendommens ansættelses- og personalepolitikker understøtter denne værdi ved at ansætte de bedst fagligt kvalificerede ledere og øvrige medarbejdere uanset køn, race og religion.

I forhold til rekruttering til alle ledelsesniveauer inviterer vi derfor, så vidt muligt, kandidater af begge køn til jobsamtale i forbindelse med nyansættelser.

### *Målsætning og status*

Birch Ejendommens øverste ledelse består af fem ejere, der alle er mænd. Det er Birch Ejendommens mål inden 2024 at udvide den øverste ledelse med mindst en kvinde. Der har ikke været ændringer i ejerkredsen i året, hvorfor målsætningen ikke er nået i indeværende regnskabsår.

Birch Ejendommens øvrige ledelseslag udgøres af afdelingsledere, der består af fire kvinder. Afdelingslederne og ejerne udgør den daglige ledelse i Birchs Ejendomme, der således udgøres af 4 kvinder og 5 mænd. Det er en målsætning for Birch Ejendomme at opretholde denne ligelige kønsmæssig fordeling.

Kønsfordelingen i Birch Ejendomme er 66% mænd og 34% kvinder. Henset til at Birch Ejendomme er en privatejet virksomhed i byggebranchen, anser ledelsen kønsfordelingen for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet væsentlig 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 - 30. juni

	Note	2020/21 DKK 12 måneder	2019/20 DKK 9 måneder
<b>Bruttotab</b>		<b>-737.939</b>	<b>-95.500</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		10.000.000	0
Finansielle indtægter	1	2.716.215	1.964.625
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.302.453</u>	<u>-1.842.209</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.675.823</b>	<b>26.916</b>
Skat af årets resultat	3	<u>510.997</u>	<u>-9.607</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.186.820</u></b>	<b><u>17.309</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	65.000.000	0
Overført resultat	<u>-56.813.180</u>	<u>17.309</u>
	<b><u>8.186.820</u></b>	<b><u>17.309</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	682.592.863	606.277.503
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	17.073.626	4.208.324
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>699.666.489</b>	<b>610.485.827</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>699.666.489</b>	<b>610.485.827</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.047.563	136.208.150
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.000.000	22.223.984
Andre tilgodehavender		2.558.056	0
Udskudt skatteaktiv	6	511.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.116.619</b>	<b>158.432.134</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.054.630</b>	<b>50</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.171.249</b>	<b>158.432.184</b>
<b>Aktiver</b>		<b>875.837.738</b>	<b>768.918.011</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		207.896.193	118.695.918
Overført resultat		444.037.712	491.662.218
<b>Egenkapital</b>		<b>652.033.905</b>	<b>610.458.136</b>
Andre hensættelser		168.075	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>168.075</b>	<b>0</b>
Anden gæld		55.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>55.000.000</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.034.916	158.371.518
Selskabsskat		0	9.607
Anden gæld	7	2.600.842	78.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>168.635.758</b>	<b>158.459.875</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>223.635.758</b>	<b>158.459.875</b>
<b>Passiver</b>		<b>875.837.738</b>	<b>768.918.011</b>
Begivenheder efter balancedagen	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	100.000	118.695.918	491.662.218	610.458.136
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-65.000.000	-65.000.000
Årets opskrivning	0	98.388.949	0	98.388.949
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-9.188.674	9.188.674	0
Årets resultat	0	0	8.186.820	8.186.820
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>100.000</b>	<b>207.896.193</b>	<b>444.037.712</b>	<b>652.033.905</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK 12 måneder	2019/20 DKK 9 måneder
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.782.812	1.590.944
Renteindtægter associerede virksomheder	933.403	373.681
	<u>2.716.215</u>	<u>1.964.625</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.510.924	1.840.899
Andre finansielle omkostninger	1.791.529	1.310
	<u>4.302.453</u>	<u>1.842.209</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	9.607
Årets udskudte skat	-511.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3	0
	<u>-510.997</u>	<u>9.607</u>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	487.266.000	0
Tilgang i årets løb	0	455.747.000
Overførsler i årets løb	0	31.519.000
Kostpris 30. juni	<u>487.266.000</u>	<u>487.266.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	119.011.503	0
Årets opskrivninger, netto	<u>76.315.360</u>	<u>119.011.503</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>195.326.863</u>	<u>119.011.503</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>682.592.863</u></b>	<b><u>606.277.503</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, som måles til dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch GM Ejendomme Holding ApS	Silkeborg	100%
Birch GM ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Ejendomme ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Blomstervangen, Egå ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Silkeborg ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Domicil ApS*	Silkeborg	100%
Birch Erhvervsparken 20 ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Erhvervsparken ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Grejs Søpark, Vejle Holding ApS*	Silkeborg	100%
Birch GM Søndermarkstoftens ApS*	Silkeborg	100%
Birch Byg Holding A/S	Silkeborg	100%
Birch Projektudvikling ApS**	Silkeborg	100%
Birch Parcelhusgrunde ApS**	Silkeborg	100%
Birch Produktion ApS**	Silkeborg	100%
Birch GM Byg ApS**	Silkeborg	100%
BB Bolig ApS**	Silkeborg	100%
Astrid Lindgrensvej A ApS**	Silkeborg	100%
Birch Fynsvej, Kolding ApS**	Silkeborg	100%
Birch Holbæk 1 ApS**	Silkeborg	100%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch Holbæk 2 ApS**	Silkeborg	100%
Birch Nebelvej 1 ApS**	Silkeborg	100%
Birch Skovhaven 1 ApS**	Silkeborg	100%
Birch Skovhaven 2 ApS**	Silkeborg	100%
Birch JB Holding ApS**	Silkeborg	100%
Birch Byg JB ApS***	Silkeborg	100%
Birch Byg JB 2 ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Gasa Holding 2 ApS***	Silkeborg	100%
Birch Vorup, Randers ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Violens Kvarter II ApS***	Silkeborg	100%
Birch Bakken, Horsens ApS***	Silkeborg	100%
Birch Engen III, Horsens ApS*****	Silkeborg	100%
Birch Lunden, Horsens ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Borgdalsvej, Sejs Holding ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Gasa Holding 2 ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Sejlingvej, Silkeborg ApS***	Silkeborg	100%
Birch Holbæk Holding ApS***	Silkeborg	100%
Birch JB Holbæk ApS***	Silkeborg	100%
Birch Gl. Hobrovej, Randers ApS***	Silkeborg	100%
NS 1 ApS***	Silkeborg	100%
NS 5 ApS***	Silkeborg	100%
NS 6 ApS***	Silkeborg	100%
NS 7 ApS***	Silkeborg	100%
NS 8 ApS***	Silkeborg	100%
Birch NK Holding ApS**	Silkeborg	100%
Birch Byg NK ApS****	Silkeborg	100%
Birch NK Trige ApS****	Silkeborg	100%
Birch NK Helsted, Randers ApS****	Silkeborg	100%
Birch NK Sandgravvej ApS****	Silkeborg	100%
Birch NK Stadionvej, Kolding ApS****	Silkeborg	100%
Birch NK Absalonsvej 7 ApS****	Silkeborg	100%
Birch Helsted 2, Randers ApS****	Silkeborg	100%
Birch KF Holding ApS**	Silkeborg	100%
Birch Byg KF ApS*****	Silkeborg	100%
Gudenåparken Øst ApS*****	Silkeborg	100%
Gudenåparken Nord ApS*****	Silkeborg	100%
Gudenåparken Syd ApS*****	Silkeborg	100%
Birch CB Holding ApS**	Silkeborg	100%
Birch CB Byg ApS*****	Silkeborg	100%
AIB Entreprenør ApS**	Silkeborg	100%

## Noter til årsregnskabet

\*) Datterselskab/datter-datterselskaber af Birch GM Ejendomme Holding ApS

\*\*\*) Datterselskaber/datter-datterselskaber af Birch Byg Holding ApS

\*\*\*\*) Datterselskaber/datter-datterselskaber af Birch JB Holding ApS

\*\*\*\*\*) Datterselskaber/datter-datterselskaber af Birch NK Holding ApS

\*\*\*\*\*) Datterselskaber/datter-datterselskaber af Birch KF Holding ApS

\*\*\*\*\*) Datterselskaber/datter-datterselskaber af Birch CB Holding ApS



## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	4.524.296	0
Tilgang i årets løb	0	36.043.296
Afgang i årets løb	-20.000	0
Overførsler i årets løb	0	-31.519.000
Kostpris 30. juni	<u>4.504.296</u>	<u>4.524.296</u>
Værdireguleringer 1. juli	-315.972	0
Årets afgang	-9.188.287	0
Årets opskrivninger, netto	<u>22.073.589</u>	<u>-315.972</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>12.569.330</u>	<u>-315.972</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>17.073.626</u></b>	<b><u>4.208.324</u></b>

Selskabets kapitalandele indregnes til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af associerede virksomheder er identisk med indre værdi. De associeredes virksomheders væsentligste aktivitet er investeringsejendomme, som måles til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Birch & Co Holding ApS	Silkeborg	50%
Birch 1927 Holding ApS	Silkeborg	50%

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	511.000	0
<b>Udskudt skatteaktiv 30. juni</b>	<b>511.000</b>	<b>0</b>

Det indregnet skatteaktiv består af skattemæssig underskud til fremførelse, som forventes udnyttet af koncernen via skattemæssige overskud indenfor de kommende regnskabsår.

## 7 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:

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	55.000.000	0
Langfristet del	55.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	2.600.842	78.750
	<b>57.600.842</b>	<b>78.750</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. René Birch Holding 2 ApS er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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.

Der er stillet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for selskabets langfristede gældsforpligtelser. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 515 mio. kr. pr. 30.06.2021

Til sikkerhed for selskabets langfristede gældsforpligtelser er stillet transport i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør 151 mio. kr.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

René Birch Holding 2 ApS, CVR.nr. 39576090

Ultimativ moderselskab, bestemmende indflydelse

René Birch Holding ApS

Modermoderselskab, bestemmende indflydelse

BE Holding Silkeborg ApS

Moderselskab, bestemmende indflydelse

#### 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

Navn

Hjemsted

---

René Birch Holding 2 ApS, CVR.nr. 39576090

Silkeborg

Koncernrapporten for René Birch Holding 2 ApS, CVR.nr. 39576090 kan rekvireres på [www.cvr.dk](http://www.cvr.dk).

## 10 Begivenheder efter balancedagen

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch Ejendomme Holding ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for René Birch Holding 2 ApS, CVR.nr. 39576090 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for René Birch Holding 2 ApS, CVR.nr. 39576090 har selskabet 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### 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 René Birch Holding 2 ApS som administrationselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles 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 i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital ift indtjening\*\*

$$\frac{\text{Indtjening} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$