

---

# *Birch NK RK Holding ApS*

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
8. december 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 44 48 30 84

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 18/12 2024

Maria Charlotte  
Sneftrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 8. december - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. december 2023 - 30. juni 2024 for Birch NK RK 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. december 2024

## Direktion

Lars Bay-Smidt  
direktør

Thomas Bertelsen  
direktør

Maria Charlotte Sneftrup  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch NK RK Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. december 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Birch NK RK Holding ApS for regnskabsåret 8. december 2023 - 30. juni 2024, 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.

## 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus C, den 18. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne40037

Søren Stadel  
statsautoriseret revisor  
mne47769

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Birch NK RK Holding ApS Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg  CVR-nr: 44 48 30 84 Regnskabsperiode: 8. december 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 8. december 2023 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
<b>Direktion</b>	Lars Bay-Smidt Thomas Bertelsen Maria Charlotte Sneftrup
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 8. december 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24
		DKK 7 måneder
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-35.065</b>
Andre driftsomkostninger		-42.587
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-77.652</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-27.543.077
Finansielle indtægter	3	729.251
Finansielle omkostninger	4	-1.710.077
<b>Resultat før skat</b>		<b>-28.601.555</b>
Skat af årets resultat	5	232.865
<b>Årets resultat</b>		<b>-28.368.690</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
		2023/24
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-28.368.690
		<b>-28.368.690</b>

# Balance 30. juni 2024

## Aktiver

	Note	2023/24
		DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	22.820.911
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.820.911</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.820.911</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.313.527
Andre tilgodehavender		150.792
Udskudt skatteaktiv		232.865
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.697.184</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.629</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>69.726.813</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.547.724</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24
		DKK
Selskabskapital		40.000
Reserve for opskrivninger		21.446.172
Overført resultat		-19.207.317
<b>Egenkapital</b>		<b>2.278.855</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.071.171
Selskabsskat		131.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>90.268.869</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>90.268.869</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.547.724</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Medarbejderforhold	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Nærtstående parter	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Tilskud fra koncern	0	0	28.000.000	28.000.000
Årets opskrivning	0	2.607.545	0	2.607.545
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	18.838.627	-18.838.627	0
Årets resultat	0	0	-28.368.690	-28.368.690
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>40.000</b>	<b>21.446.172</b>	<b>-19.207.317</b>	<b>2.278.855</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, og herunder at eje kapitalandele i andre kapitalselskaber, samt anden og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2023/24</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2023/24</u>
	DKK
	7 måneder
<b>3. Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>729.251</u>
	<u>729.251</u>
	<u>2023/24</u>
	DKK
	7 måneder
<b>4. Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.025.562
Andre finansielle omkostninger	<u>684.515</u>
	<u>1.710.077</u>
	<u>2023/24</u>
	DKK
	7 måneder
<b>5. Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>-232.865</u>
	<u>-232.865</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24
	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Kostpris 8. december	0
Tilgang fusion og køb af virksomhed	5.816.918
Afgang i årets løb	-4.442.179
Kostpris 30. juni	<u>1.374.739</u>
Værdireguleringer 8. december	0
Årets afgang	-9.039.507
Tilgang fusion og køb af virksomhed	55.421.211
Årets resultat	-24.935.532
Værdireguleringer 30. juni	<u>21.446.172</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>22.820.911</b></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 når byggerierne påbegyndes.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Birch Engen III, Horsens ApS	Silkeborg	100%	22.820.911	954.507
			<u>22.820.911</u>	<u>954.507</u>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Birch Ejendomme Holding ApS, CVR: 40975292	Silkeborg

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch NK RK Holding ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

### Bruttoresultat

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### 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.