



Birch NK RK Holding ApS

Sortenborgvej 2, 8600 Silkeborg

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 44 48 30 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11/12/2025

Maria Charlotte Snefrup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Balance 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. december 2025

Direktion

Lars Bay-Smidt
direktør

Thomas Bertelsen
direktør

Maria Charlotte Snefrup
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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Birch NK RK Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 revisors 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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 11. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
mne40037

Søren Stadel
statsautoriseret revisor
mne47769



Selskabsoplysninger

Selskabet	Birch NK RK Holding ApS Sortenborgvej 2 8600 Silkeborg CVR-nr: 44 48 30 84 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 8. december 2023 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Silkeborg
Direktion	Lars Bay-Smidt Thomas Bertelsen Maria Charlotte Snefrup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25 12 måneder	2023/24 7 måneder
Bruttotab		-1.292.184	-35.065
Andre driftsomkostninger		-180.032	-42.587
Resultat før finansielle poster		-1.472.216	-77.652
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.561.440	-27.543.077
Finansielle indtægter	3	1.446.193	729.251
Finansielle omkostninger	4	-1.670.596	-1.710.077
Resultat før skat		-6.258.059	-28.601.555
Skat af årets resultat	5	100.888	232.865
Årets resultat		-6.157.171	-28.368.690

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25 12 måneder	2023/24 7 måneder
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-6.157.171	-28.368.690
	-6.157.171	-28.368.690



Balance 30. juni 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	30.703.213	22.820.911
Finansielle anlægsaktiver		30.703.213	22.820.911
Anlægsaktiver		30.703.213	22.820.911
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		177.188.649	69.313.527
Andre tilgodehavender		0	150.792
Udskudt skatteaktiv		291.421	232.865
Tilgodehavender		177.480.070	69.697.184
Likvide beholdninger		11.888	29.629
Omsætningsaktiver		177.491.958	69.726.813
Aktiver		208.195.171	92.547.724



Balance 30. juni 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		23.501.016	21.446.172
Overført resultat		-10.114.488	-19.207.317
Egenkapital		13.426.528	2.278.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.620	66.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		194.184.726	90.071.171
Selskabsskat		555.297	131.681
Kortfristede gældsforpligtelser		194.768.643	90.268.869
Gældsforpligtelser		194.768.643	90.268.869
Passiver		208.195.171	92.547.724
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	40.000	21.446.172	-19.207.317	2.278.855
Tilskud fra koncern	0	0	15.250.000	15.250.000
Årets opskrivning	0	2.054.844	0	2.054.844
Årets resultat	0	0	-6.157.171	-6.157.171
Egenkapital 30. juni	40.000	23.501.016	-10.114.488	13.426.528



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
	12 måneder	7 måneder
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
	12 måneder	7 måneder
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.372.478	729.251
Andre finansielle indtægter	73.715	0
	1.446.193	729.251

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
	12 måneder	7 måneder
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.662.456	1.025.562
Andre finansielle omkostninger	8.140	684.515
	1.670.596	1.710.077

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
	12 måneder	7 måneder
Årets udskudte skat	-58.556	-232.865
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-42.332	0
	-100.888	-232.865



Noter til årsregnskabet

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2024/25	2023/24
Kostpris 1. juli	1.374.739	0
Tilgang fusion og køb af virksomhed	0	5.816.918
Tilgang i årets løb	12.390.000	0
Afgang i årets løb	0	-4.442.179
Kostpris 30. juni	<u>13.764.739</u>	<u>1.374.739</u>
Værdireguleringer 1. juli	21.446.172	0
Årets afgang	0	-9.039.507
Tilgang fusion og køb af virksomhed	-3.141.765	55.421.211
Årets resultat	-1.365.933	-24.935.532
Værdireguleringer 30. juni	<u>16.938.474</u>	<u>21.446.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>30.703.213</u>	<u>22.820.911</u>

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 når byggerierne påbegyndes.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Birch Engen III, Horsens ApS	Silkeborg	100%	24.875.754	2.054.843
Birch Lunden, Horsens ApS	Silkeborg	100%	2.471.802	-3.329.200
NS 7 ApS	Silkeborg	100%	3.355.657	-8.801.719
			<u>30.703.213</u>	<u>-10.076.076</u>

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 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 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Selskabet var nystiftet sidste år, hvorfor sammenligningstallene omfatter 7 måneder, mens indeværende år omfatter 12 måneder.

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 salgsomkostninger og administration mv.

Bruttotab

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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



Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 nominal værdi.