

Birch Invest ApS

Ejlbyvej 69

5471 Søndersø

CVR-nummer 38611267

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2025

Simon Birch Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab og koncernregnskab	
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Pengestrømsopgørelse	145
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	25

Selskabsoplysninger

Selskab

Birch Invest ApS
Ejlbyvej 69
5471 Søndersø

Hjemstedskommune: Nordfyns
CVR-nummer: 38611267
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Simon Birch Hansen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Birch Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 30. juni 2025

Direktionen:

Simon Birch Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Birch Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Birch Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 30. juni 2025

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Claus Dyrelund Johansen
Partner, statsautoriseret revisor
Mne51485

Ledelsesberetning

Selskabet og koncernens væsentligste aktiviteter

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Koncernens primære aktiviteter består af investering indenfor et bredt udsnit af aktivklasser, bl.a. Energy-Tech, fast ejendom samt selskaber der investerer i andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for året realiseret et overskud 2.042 TDKK mod et overskud sidste år på 204.478 TDKK. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 324.856 TDKK.

Koncernen har for året realiseret et overskud på 28.072 TDKK mod et overskud sidste år på 59.270 TDKK. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 620.718 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende og på et lavere niveau end ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af koncernens forhold væsentligt.

Årets resultat i forhold til forventninger

Forventningerne til 2024 var fortsat vækst i udbytte for de i koncernen foretagne investeringer.

Det har ikke været muligt, at udlodde udbytte i det forventede niveau som forventet ved sidste års aflagte årsrapport.

Selskabet har på baggrund heraf ikke opnået de forventede resultater

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at koncernens aktivitet for det kommende år vil ligge på samme niveau som 2024 og ledelsen forventer et resultat efter skat på 25-40 mio. DKK for det kommende år.

Ledelsens forventninger er baseret på det nuværende aktivitetsniveau i de brancher virksomheden leverer ydelser til.

Videnressourcer

Koncernen har fokus på optimering af metoder og processer for at sikre en høj kvalitet og sikkerhed og der gennemføres løbende opkvalificering af medarbejdere gennem uddannelse.

Risikoprofil og risikostyring

Koncernen har ikke påtaget sig særlige risici udover det, der normalt kendetegner branchen.

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen investerer løbende i huse og energirenoverer disse.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Ledelsesberetning

	2024	2023
Ledelsesberetning Hoved- og nøgletal, koncern	1.000 DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Bruttofortjeneste	-4.757	84
Driftsresultat	-15.519	1.116
Resultat af finansielle poster	19.341	6.738
Årets resultat	28.072	59.270
Balance		
Aktiver i alt – balancesum	630.791	593.499
Investering i materielle anlægsaktiver	10.492	10.180
Egenkapital	620.718	589.080
Nøgletal i %		
Soliditetsgrad	98,4	99,3
Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver		
Egenkapitalforrentning	4,5	10,1
Årets resultat i procent af gennemsnitlig egenkapital		

		Moder- selskab 2024 1.000 DKK	Moder- selskab 2023 1.000 DKK	Koncern 2024 1.000 DKK	Koncern 2023 1.000 DKK
Note	Resultatopgørelse				
Perioden 1. januar - 31. december					
	Bruttofortjeneste	-4.803	-380	-4.757	84
2	Personaleomkostninger	-10.667	0	-11.843	-545
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	0	-283	0
	Dagsværdiregulering af Investeringsjendomme	0	0	1.364	1.627
	Resultat før finansielle poster	-15.470	-380	-15.519	1.166
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	199.463	26.164	53.182
3	Finansielle indtægter	20.607	8.818	20.757	8.702
4	Finansielle omkostninger	-1.185	-1.952	-1.418	-2.005
	Resultat før skat	3.952	205.949	29.984	61.045
5	Skat af årets resultat	-1.910	-1.471	-1.912	-1.775
	Årets resultat	2.042	204.478	28.072	59.270
1	Antal beskæftigede				

Note	Balance	Moder-	Moder-	Koncern	Koncern
		selskab	selskab	2024	2023
		2024	2023	2024	2023
		1.000	1.000	1.000	1.000
		DKK	DKK	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december					
6	Investeringsejendomme	0	0	22.729	11.807
	Indregning af lejede lokaler	0	0	715	0
	Materielle anlægsaktiver	0	0	23.443	11.807
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60	30	0	0
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.428	2.388	296.544	265.958
9	Andre kapitalandele og værdipapirer	24.000	9.000	24.000	9.000
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	121.915	84.770	120.465	87.770
	Andre tilgodehavender	12.680	12.845	19.682	13.103
	Deposita	0	0	45	0
	Finansielle anlægsaktiver	161.083	109.033	460.736	375.831
	Anlægsaktiver i alt	161.083	109.033	484.179	387.638
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	19.741	9.845	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	55
10	Andre tilgodehavender	28.128	24.344	28.128	24.344
	Tilgodehavender	47.869	34.189	28.128	24.399
11	Andre kapitalandele og værdipapirer	117.232	180.957	117.232	180.957
	Likvide beholdninger	1.143	476	1.252	505
	Omsætningsaktiver i alt	166.244	215.622	146.612	205.861
	Aktiver i alt	327.327	324.655	630.791	593.499

	Moder- selskab	Moder- selskab	Koncern	Koncern	
	2024	2023	2024	2023	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
Passiver pr. 31. december					
	Virksomhedskapital	50	50	50	50
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	0	0	294.116	262.930
	Overført resultat	323.806	322.763	324.738	325.337
	Foreslået udbytte	1.000	122	1.000	122
	Minoritetsinteresser	0	0	814	641
	Egenkapital i alt	324.856	322.935	620.718	589.080
12	Udskudt skat	0	0	995	641
	Hensatte forpligtelser	0	0	995	641
	Realkreditinstitutter	0	0	411	429
13	Langfristede gældsforpligtelser	0	0	411	429
	Realkreditinstitutter	0	0	18	18
	Kreditinstitutter	26	0	6.298	1.529
	Leverandørgæld	43	32	120	73
	Selskabsskat	897	1.419	592	1.389
	Anden gæld	1.468	119	1.602	190
	Gæld til selskabsdeltagere	37	150	37	150
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.471	1.720	8.667	3.349
	Gældsforpligtelser i alt	2.471	1.720	9.078	3.778
	Passiver i alt	327.327	324.655	630.791	593.499
14	Eventualforpligtelser				
15	Kontraktlige forpligtelser				
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
17	Nærtstående parter				

	Moder- selskab	Moder- selskab	Koncern	Koncern
	2024	2023	2024	2023
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo 1. januar	50	50	50	50
Virksomhedskapital	50	50	50	50
Saldo 1. januar	0	0	262.930	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, regulering koncernregnskab	0	0	3.487	209.748
Valutakurs regulering primo	0	0	201	0
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	0	0	26.164	53.182
Regulering negative kapitalandele	0	0	1.334	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	294.116	262.930
Saldo 1. januar	322.763	124.907	325.337	124.907
A conto udbytte	0	-6.500	0	-6.500
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	1.043	204.356	735	206.930
Regulering negative kapitalandele	0	0	-1.334	0
Overført resultat	323.806	322.763	324.738	325.337
Saldo 1. januar	0	0	641	0
Andel af årets resultat (via resultatdisponering)	0	0	173	641
Minoritetsandel, ultimo	0	0	814	641
Saldo 1. januar	122	3.500	122	118
Udbetalt udbytte	-122	-3.500	-122	-118
Årets henlæggelse (via resultatdisponering)	1.000	122	1.000	122
Foreslået udbytte	1.000	122	1.000	122
Egenkapital i alt	324.856	322.935	620.718	589.080

	Moder- selskab	Moder- selskab	Koncern	Koncern
	2024	2023	2024	2023
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Forslag til resultatdisponering:				
Årets henlæggelse til nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.164	53.182
Overført resultat	-2.144	204.356	735	5.325
Foreslået udbytte	1.000	122	1.000	122
Minoritetsinteressernes andel af dattervirk- somheders resultat	0	0	173	641
Til disposition i alt	-1.144	204.478	28.072	59.270

Note	Pengestrømsopgørelse - koncern	2024 1.000 DKK	2023 1.000 DKK
	Resultat før finansielle poster	-15.470	54.348
	Afskrivninger og andre ikke kontante poster	-3.493	-1.355
	Pengestrømme vedrørende primær drift	-18.963	52.993
	Ændring i tilgodehavender	24.837	-25.789
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	549	1.003
	Ændring i arbejdskapital	25.386	-24.804
	Finansielle indtægter	14.558	2.082
	Finansielle omkostninger	-827	-1.942
	Finansielle poster netto	13.731	140
	Betalt skat	-2.482	-161
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	17.672	27.896
	Køb af materielle anlægsaktiver	-10.492	-10.180
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-15.000	-7.859
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-25.494	-18.039
	Udloddet udbytte	-122	-10.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-122	-10.000
	Årets pengestrømme	-7.944	-125
	Nettolikvider primo	2.451	2.576
	Nettolikvider ultimo	-5.493	2.451

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger – moder		
	Udover direktøren har der ikke været ansatte i selskabet		
	Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2	Personaleomkostninger – koncern		
	Løn og gager	6.786	536
	Pensioner	5.000	0
	Andre omkostninger til social sikring	24	6
	Øvrige personaleomkostninger	33	3
	Personaleomkostninger – koncern i alt	<u>11.843</u>	<u>545</u>
	Antal ansatte	<u>3</u>	<u>1</u>
3	Finansielle indtægter – moder		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	518	154
	Renteindtægter, pengeinstitutter	10	69
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer, omsætningsaktiver	6.323	4.895
	Andre finansielle indtægter	13.756	3.700
	Finansielle indtægter – moder i alt	<u>20.607</u>	<u>8.818</u>
	Finansielle indtægter – koncern		
	Renteindtægter, pengeinstitutter	10	69
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer, omsætningsaktiver	6.323	4.895
	Andre finansielle indtægter	14.424	3.738
	Finansielle indtægter - koncern i alt	<u>20.757</u>	<u>8.702</u>

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
4	Finansielle udgifter – moder		
	Renteudgifter, selskabsdeltager	0	10
	Andre finansielle omkostninger	1.185	1.942
	Finansielle udgifter - moder i alt	1.185	1.952
	Finansielle udgifter – koncern		
	Renteudgift, selskabsdeltager	0	10
	Andre finansielle omkostninger	1.418	1.995
	Finansielle indtægter - koncern i alt	1.418	2.005
5	Skat af årets resultat – moder		
	Aktuel skat	1.910	1.471
	Skat af årets resultat - moder i alt	1.910	1.471
	Skat af årets resultat – koncern		
	Aktuel skat	1.558	1.450
	Ændring i udskudt skat	354	325
	Skat af årets resultat - koncern i alt	1.912	1.775

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
6	Investeringsjendomme - Koncern		
	Kostpris 1. januar	10.180	0
	Tilgang	9.558	10.180
	Kostpris 31. december	19.738	10.180
	Dagsværdiregulering 1. januar	1.627	0
	Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.364	1.627
	Dagsværdiregulering 31. december	2.991	1.627
	Investeringsjendomme - Koncern i alt	22.729	11.807

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.729 TDKK pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav på 6,5% kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 3.036 TDKK. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.141 TDKK. Der anvendes dagsværdi niveau 3 ved indregning.

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - moder		
	Kostpris 1. januar	30	30
	Tilgang	30	0
	Kostpris 31. december	60	30
	Op- og nedskrivninger 1. januar	0	0
	Årets nedskrivning	0	0
	Op- og nedskrivninger 31. december	0	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - moder i alt	60	30
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	AlphaEjendomme ApS	Søndersø	75%
	HA1 ApS	Odense	75%
8	Kapitalandele i associerede virksomheder – moder		
	Kostpris 1. januar	2.388	29
	Tilgang	40	2.361
	Afgang	0	-2
	Kostpris 31. december	2.428	2.388
	Op- og nedskrivninger 1. januar	0	0
	Årets nedskrivning	0	0
	Opskrivning 31. december	0	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder - moder i alt	2.428	2.388
	Kapitalandele i associerede virksomheder består af:		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB1 ApS	Særslev	25%
	Ro1 ApS	Odense	25%
	HE1 ApS	Odense	25%
	HE4ApS	Odense	25%
	HB1 ApS	Odense	30%
	New Legacy ApS	Odense	50%
	HE5 ApS	Odense	15%
	FJ1 ApS	Odense	50%
	BO1 ApS	Odense	50%
	Nitor Holding ApS	Århus	22,16%

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
8	Kapitalandele i associerede virksomheder – koncern		
	Kostpris 1. januar	2.388	29
	Tilgang	40	2.361
	Afgang	0	-2
	Kostpris 31. december	2.428	2.388
	Op- og nedskrivninger 1. januar	263.570	0
	Opskrivning til indre værdi	3.048	210.388
	Årets resultatandel	27.498	53.182
	Opskrivning 31. december	294.116	263.570
	Kapitalandele i associerede virksomheder - koncern i alt	296.544	265.958
	Kapitalandele i associerede virksomheder består af:		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB1 ApS	Særslev	25%
	Ro1 ApS	Odense	25%
	HE1 ApS	Odense	25%
	HE4ApS	Odense	25%
	HB1 ApS	Odense	30%
	New Legacy ApS	Odense	50%
	FJ1 ApS	Odense	50%
	BO1 ApS	Odense	50%
	Nitor Holding ApS	Århus	22,16%
	HE5 ApS	Odense	15%
9	Andre værdipapirer og kapitalandele – moder		
	Kostpris 1. januar	9.000	3.500
	Tilgang i året	15.000	5.500
	Kostpris 31. december	24.000	9.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele – moder i alt	24.000	9.000

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
10	Andre tilgodehavender		
	Af andre tilgodehavender forventes 28.127 TDKK realiseret senere end 1 år efter statusdagen.		
11	Andre værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer dagsværdi ultimo	117.232	180.957
	Årets urealiserede reguleringer ført over resultatopgørelsen	5.383	4.894
	Der er anvendt dagsværdi niveau 1.		
12	Udskudt skat – koncern		
	Hensættelser til udskudt skat, 1. januar	641	316
	Årets regulering ført over resultatopgørelsen	354	325
	Udskudt skat – koncern i alt	995	641
13	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	411	429

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK

15 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet er sambeskattet med dets danske datterselskaber. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 315 TDKK pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer over for følgende selskaber:

BO1 ApS

Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB1

Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB3

FJ1 ApS

Godthaab Asset Management ApS

HA1 ApS

HE1 ApS

RO1 ApS

SB1 ApS

HB1 ApS

Moderselskaber er således forpligtet til ikke at tilbagekalde sine tilgodehavender – ligeledes er selskabet forpligtet til, at sørge for de pågældendes kreditorers betaling, såfremt selskaberne ikke selv er i stand til dette. Erklæringerne der er afgivet er gældende frem til 31. december 2025.

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK
	Koncernen		
	Koncernen har afgivet støtteerklæringer over for følgende selskaber:		
	BO1 ApS		
	Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB1		
	Anpartsselskabet af 05/11 2021 CB3		
	FJ1 ApS		
	Godthaab Asset Management ApS		
	HA1 ApS		
	HE1 ApS		
	RO1 ApS		
	SB1 ApS		
	HB1 ApS		
	Koncernen er således forpligtet til ikke at tilbagekalde sine tilgodehavender – ligeledes er selskabet forpligtet til, at sørge for de pågældendes kreditorers betaling, såfremt selskaberne ikke selv er i stand til dette. Erklæringerne der er afgivet er gældende frem til 31. december 2025.		
15	Kontraktlige forpligtelser		
	Moderselskabet		
	Ingen		
	Koncernen		
	Ingen		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Moderselskabet		
	Ingen		
	Koncernen		
	Ingen		

		2024	2023
Note	Noter	1.000 DKK	1.000 DKK

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Alle transaktioner med nærtstående parter er på markedsmæssige vilkår og oplyses ikke med henvisning til årsregnskabsloven §98c, stk. 7.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse C-mellem virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta reguleres over henholdsvis aktiver og passiver, når instrumentet bruges til, at regulerer fremtidige pengestrømme på henholdsvis varekøb og varesalg.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Birch Invest ApS og dattervirksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, måles den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Hvis kostprisen af de overtagne identificerbare nettoaktiver overstiger dagsværdien af nettoaktiverne og værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed, indregnes det overskydende beløb som goodwill i finansielle aktiver. Hvis dagsværdien af de overtagne identificerbare nettoaktiver overstiger kostprisen for nettoaktiverne indtægtsføres beløbet i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag inklusiv købsomkostninger for den overtagne virksomhed. Resultat af dattervirksomheder, der overtages i årets løb, medregnes i koncernens resultatopgørelse fra overtagelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen samt andre driftsindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, driftsmidler, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet samt tab ved salg af anlægsaktiver mv.

Resultat fra associerede virksomheder og tilknyttede - moder

Resultater fra associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med modtaget udbytte indregnet i resultatopgørelsen i takt med modtagelse af udbytte.

Resultat fra associerede virksomheder og tilknyttede - koncern

Resultater fra associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Indtægter fra andre kapitalandele og værdipapirer (anlægsaktiver)

Resultater fra andre kapitalandele og værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid med en restværdi på 0%.

Forventede brugstider:

Koncerngoodwill	10 år
-----------------	-------

Koncerngoodwill vurderes løbende og nedskrives såfremt det ikke kan oppebære sin værdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning lejede lokaler	3-10 år	0-10 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinier som ejede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver - koncern

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Indre værdi anvendes som målemetode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets økonomiske andel af den

Anvendt regnskabspraksis

negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet-/koncernens har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Andre kapitalandele og værdipapirer måles til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Finansielle anlægsaktiver - moder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

Deposita måles til kostpris.

Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster indregnet i regnskabsposten ”Finansielle indtægter”

Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter og ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver, samt udbytter.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld og kapitalindskud.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til kreditinstitutter.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.