
REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 38 00 13 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2025

Jesper Kim Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for REK Berlin Investor Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 26. maj 2025

Direktion

Jesper Kim Pedersen
direktør

Bestyrelse

Søren Krarup
formand

Niels Peter Nielsen

Brian Djernes

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REK Berlin Investor Holding ApS

Konklusion

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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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.

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 koncernregnskabet og 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 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 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 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 koncernen og 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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

Odense M, den 26. maj 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet	REK Berlin Investor Holding ApS Gl. Torv 2, 1. 4 5800 Nyborg CVR-nr: 38 00 13 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg
Bestyrelse	Søren Krarup, formand Niels Peter Nielsen Brian Djernes Thomas Hjort Winther
Direktion	Jesper Kim Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	43.370	42.664	40.594	37.860	35.462
Bruttofortjeneste	1.994	-59.861	-70.043	102.643	81.227
Resultat af primær drift	-6.616	-66.443	-75.210	97.534	77.126
Resultat af finansielle poster	-10.354	-6.731	-12.333	-14.258	-14.266
Årets resultat	-9.525	-61.243	-72.735	72.369	51.812
Balance					
Balancesum	789.133	876.387	956.562	1.041.091	938.089
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.748	4.241	5.123	27.595	41.299
Egenkapital	301.344	345.014	405.824	478.697	406.771
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	10.641	18.551	9.576	875	5.791
- investeringsaktivitet	32.735	-4.799	-10.776	-27.804	-57.632
- finansieringsaktivitet	-72.615	-13.175	3.720	23.319	67.610
Årets forskydning i likvider	-29.239	577	2.520	-3.610	15.769
Antal medarbejdere	17	13	12	13	11
Nøgletal					
Bruttomargin	4,6%	-140,3%	-172,5%	271,1%	229,1%
Overskudsgrad	-15,3%	-155,7%	-185,3%	257,6%	217,5%
Afkastningsgrad	-0,8%	-7,6%	-7,9%	9,4%	8,2%
Soliditetsgrad	38,2%	39,4%	42,4%	46,0%	43,4%
Egenkapitalforrentning	-2,9%	-16,3%	-16,4%	16,3%	13,3%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin. Investeringerne foretages via tyske dattervirksomheder.

Udvikling i året

Koncernen udviser et underskud på 16.970 t.kr. før skat og 9.525 t.kr. efter skat. Årets resultat eksklusiv værdiregulering af ejendomme anses for tilfredsstillende, men lidt under forventningerne hertil. Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på -25.707 t.kr. før skat hhv. -21.639 t.kr. efter skat, som følge af højere markedsafkastkrav for investeringsejendomme pr. 31. december 2024.

Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 301.344 t.kr. pr. 31.12.2024 i forhold til en koncernbalancesum på 789.133 t.kr.

Rentersici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Nettoomsætningen i 2025 forventes at falde med 10% som følge af planlagt afhændelse af ejendomme. Resultatet for 2025 før værdiregulering af ejendomme, skat og minoriteter forventes at falde med 20% som følge af planlagt afhændelse af ejendomme. Den planlagte afhændelse af ejendomme forventes at udløse en gevinst før skat og minoriteter i niveauet 20-30 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		43.370	42.664	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		-25.707	-86.005	0	0
Direkte omkostninger		-10.857	-11.795	0	0
Andre eksterne omkostninger		-4.812	-4.725	-49	-53
Bruttofortjeneste		1.994	-59.861	-49	-53
Personaleomkostninger	1	-8.333	-6.294	-51	-50
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-277	-288	0	0
Resultat før finansielle poster		-6.616	-66.443	-100	-103
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-10.077	-39.546
Finansielle indtægter	3	879	589	5	0
Finansielle omkostninger		-11.233	-7.320	-9	-1
Resultat før skat		-16.970	-73.174	-10.181	-39.650
Skat af årets resultat	4	7.445	11.931	-2.278	7.058
Årets resultat	5	-9.525	-61.243	-12.459	-32.592

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	6	762.235	820.022	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	796	584	0	0
Materielle anlægsaktiver		763.031	820.606	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	161.839	192.852
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3	3	0	0
Deposita	9	6.673	6.519	0	0
Andre tilgodehavender	9	6.325	6.702	0	0
Finansielle anlægsaktiver		13.001	13.224	161.839	192.852
Anlægsaktiver		776.032	833.830	161.839	192.852
Råvarer og hjælpematerialer		301	276	0	0
Varebeholdninger		301	276	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.080	643	0	0
Andre tilgodehavender		1.383	2.180	0	0
Periodeafgrænsningsposter	10	80	0	80	0
Tilgodehavender		2.543	2.823	80	0
Likvide beholdninger		10.257	39.458	248	4
Omsætningsaktiver		13.101	42.557	328	4
Aktiver		789.133	876.387	162.167	192.856

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	11	5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	69.814	100.827
Reserve for valutaomregning		-276	-457	0	0
Overført resultat		141.077	173.953	70.987	72.669
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		145.801	178.496	145.801	178.496
Minoritetsinteresser		155.543	166.518	0	0
Egenkapital		301.344	345.014	145.801	178.496
Hensættelse til udskudt skat	12	16.306	23.380	16.306	14.028
Hensatte forpligtelser		16.306	23.380	16.306	14.028
Gæld til realkreditinstitutter		246.228	473.720	0	0
Deposita		6.684	6.530	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	252.912	480.250	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	202.645	12.805	0	0
Kreditinstitutter		0	13	0	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.850	4.574	49	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	275	0	275
Selskabsskat		172	27	0	0
Anden gæld		10.223	8.873	11	34
Periodeafgrænsningsposter	14	1.681	1.176	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		218.571	27.743	60	332
Gældsforpligtelser		471.483	507.993	60	332
Passiver		789.133	876.387	162.167	192.856

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	-457	173.953	178.496	166.518	345.014
Valutakursregulering	0	181	0	181	165	346
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.300	-20.300	-14.000	-34.300
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-117	-117	-74	-191
Årets resultat	0	0	-12.459	-12.459	2.934	-9.525
Egenkapital 31. december	5.000	-276	141.077	145.801	155.543	301.344

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	5.000	100.827	72.669	178.496
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.300	-20.300
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-21.000	21.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	64	0	64
Årets resultat	0	-10.077	-2.382	-12.459
Egenkapital 31. december	5.000	69.814	70.987	145.801

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-9.525	-61.243
Regulering	15	28.893	81.093
Ændring i driftskapital	16	1.111	6.214
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		20.479	26.064
Renteindbetalinger og lignende		879	589
Renteudbetalinger og lignende		-11.233	-7.320
Pengestrømme fra ordinær drift		10.125	19.333
Betalt selskabsskat		516	-782
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.641	18.551
Køb af materielle anlægsaktiver		-639	-218
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		377	0
Salg af materielle anlægsaktiver		39.109	0
Udlån		0	-195
Køb af minoritetsandele		-3	-363
Køb af investeringsejendomme		-6.109	-4.023
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		32.735	-4.799
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-38.104	-13.188
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-13	13
Betalt udbytte		-34.300	0
Andre reguleringer		-198	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-72.615	-13.175
Ændring i likvider		-29.239	577
Likvider 1. januar		39.458	38.846
Kursregulering omsætningsværdipapirer		38	35
Likvider 31. december		10.257	39.458
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.257	39.458
Likvider 31. december		10.257	39.458

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	162	48	0	0
Årets udskudte skat	2.278	-11.763	2.278	-7.058
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-533	-216	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-9.352	0	0	0
	-7.445	-11.931	2.278	-7.058

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	20.300	0	20.300	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-10.077	-39.546
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	2.934	-28.651	0	0
Overført resultat	-32.759	-32.592	-22.682	6.954
	-9.525	-61.243	-12.459	-32.592

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	667.200
Valutakursregulering	636
Tilgang i årets løb	6.109
Afgang i årets løb	-21.732
Kostpris 31. december	652.213
Værdireguleringer 1. januar	152.822
Valutakursregulering	145
Årets værdireguleringer	-41.562
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.383
Værdireguleringer 31. december	110.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december	762.235

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som beskrevet i regnskabspraksis måles koncernens investeringsejendomme til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger og ledelsesestimater. Ledelsens estimat er baseret på en afkastbaseret model. En ekstern vurderingsmand har bistået i vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 138 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 539 mio. kr. er dagsværdien beregnet af ledelsen baseret på tidligere års eksterne vurderinger, nøgletal fra de eksterne vurderinger og ledelsens eget skøn.

Afkastet af den samlede ejendomsportefølje udgør et gennemsnit på 4,4% (2023: 4,2%), med en gennemsnitlig prislejefaktor på 17,9 gange den årlige leje (2023: 18,7) og en gennemsnitlig markedspris på 14.460 kr. pr. m² (2023: 15.927 pr. m²). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 5,0%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 588 mio. kr.

Koncernen har opdelt flere ejendomme i ejerlejligheder. Ejendommene behandles som investeringsejendomme indtil det tidspunkt, hvor koncernen har til hensigt at sælge individuelle ejerlejligheder.

Omkostninger forbundet med opdeling i ejerlejligheder er tillagt ejendommenes kostpris.

Ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder og hvor salget er påbegyndt udgør 85 mio. kr. og måles til dagsværdi baseret på forventet nettosalgspris pr. m² med fradrag for forventede omkostninger og risiko for prisudsving frem til afståelsestidspunktet. Ejerlejligheder til salg vurderes til en gennemsnitlig pris på 23.720 kr. pr. m².

Igangværende byggeprojekter beløber sig til 0,2 mio. kr., som er tillagt til dagsværdi.

Alle koncernens 6 ejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme. Antallet af ledige lejemål i porteføljen er lavt.

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.129
Tilgang i årets løb	639
Afgang i årets løb	-424
Kostpris 31. december	<u>1.344</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	545
Årets afskrivninger	277
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-274
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>548</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>796</u>

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	92.025	92.025
Kostpris 31. december	<u>92.025</u>	<u>92.025</u>
Værdireguleringer 1. januar	100.827	139.943
Valutakursregulering	0	471
Årets resultat	-10.077	-39.546
Modtagne udbytter	-21.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	64	-41
Værdireguleringer 31. december	<u>69.814</u>	<u>100.827</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>161.839</u>	<u>192.852</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Berlin Wohnungs Invest K/S	Nyborg	60%

Berlin Wohnungs Invest K/S ejer andele i 7 tyske datterselskaber. Oplysninger om dattervirksomheder er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 97a stk. 4.

Noter til årsregnskabet

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver Koncern

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	195	6.519	6.702
Tilgang i årets løb	0	154	35
Afgang i årets løb	0	0	-412
Kostpris 31. december	<u>195</u>	<u>6.673</u>	<u>6.325</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>192</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>192</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3</u>	<u>6.673</u>	<u>6.325</u>

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

11. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		TDKK
A-aktier	500.000	500
B-aktier	4.500.000	4.500
		<u>5.000</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	23.380	35.143	14.028	21.086
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-9.352	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.278	-11.763	2.278	-7.058
Hensættelse til udskudt skat 31. december	16.306	23.380	16.306	14.028

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	24.427	50.816	0	0
Mellem 1 og 5 år	221.801	422.904	0	0
Langfristet del	246.228	473.720	0	0
Inden for 1 år	202.645	12.805	0	0
	448.873	486.525	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.684	6.530	0	0
Langfristet del	6.684	6.530	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.684	6.530	0	0

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-879	-589
Finansielle omkostninger	11.233	7.320
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	277	288
Værdireguleringer af investeringsaktiver	25.707	86.005
Skat af årets resultat	-7.445	-11.931
	28.893	81.093

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-25	61
Ændring i tilgodehavender	280	911
Ændring i leverandører mv.	856	5.242
	1.111	6.214

Noter til årsregnskabet

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Prioritetsgæld på 449 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 762 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Deposita under anlægsaktiver er deponeret som sikkerhed for lejernes indbetalte depositum.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har to investeringsejendomme, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalerne løber indtil henholdsvis år 2053 og 2065. Ved lejeaftalernes udløb overdrages bygningerne til ejeren af grunden med kompensation i henhold til en sagkyndig vurdering af dagsværdien.

Der er forpligtelser til at betale husleje for grunden indtil mindst år 2065. Forpligtelsen er 32 mio. kr.

Der er rejst krav fra et byggefirma vedrørende påstået misligholdelse af kontraktlige forpligtelser på i alt 1,9 mio. kr. Selskabet har afvist kravet.

18. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er på normale markedsvilkår.

19. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REK Berlin Investor Holding ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet REK Berlin Investor Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter fra udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes omkostninger i forbindelse med varmforsyning og bidrag til dækning af driftsomkostninger, der i sidste ende ligger hos lejerne, modregnes i betalte omkostninger i balancen som andre tilgodehavender eller gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af ejendomsomkostninger, disse omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og andre tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til koncernens ejendomme og måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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 skatteforpligtelser 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$