

A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab

Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg


CVR-nr. 14 38 43 40



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. maj 2017

Som dirigent:



Nina Bosé Bojsen

EY

Building a better
working world

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. maj 2017
Direktion:



Birger Bosé Nielsen

Bestyrelse:



Nina Bosé Bojsen
formand



Ove Brinck Sørensen



Birger Bosé Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Esbjerg, den 16. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Birgitte Nygaard Jørgensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab |
| Adresse, postnr., by | Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg |
| CVR-nr. | 14 38 43 40 |
| Stiftet | 1. juli 1990 |
| Hjemstedskommune | Esbjerg |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Telefon | 75 45 12 00 |
| Bestyrelse | Nina Bosé Bojsen, formand Ove Brinck Sørensen Birger Bosé Nielsen |
| Direktion | Birger Bosé Nielsen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktiviteten har hovedsageligt bestået i opsøgning af projekter samt køb og udlejning af ejendomme til beboelse. Derudover investeres i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 9.263 kr. mod et overskud på 1.122.406 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 15.182.270 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af urealiserede og realiserede kursgevinster/-tab, -259 t.kr. (2015: 1.283 t.kr.)

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, der væsentligt vil kunne forringe selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|----------|-----------|
| | Bruttofortjeneste | 586.900 | 464.207 |
| 2 | Personaleomkostninger | -324.375 | -314.500 |
| | Resultat før finansielle poster | 262.525 | 149.707 |
| 3 | Finansielle indtægter | 46.230 | 1.379.070 |
| | Finansielle omkostninger | -322.018 | -62.164 |
| | Resultat før skat | -13.263 | 1.466.613 |
| 4 | Skat af årets resultat | 4.000 | -344.207 |
| | Årets resultat | -9.263 | 1.122.406 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -9.263 | 1.122.406 |
| | | -9.263 | 1.122.406 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 14.750.000 | 14.750.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| | | <u>14.750.000</u> | <u>14.750.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.468.293 | 2.727.057 |
| | | <u>2.468.293</u> | <u>2.727.057</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>17.218.293</u> | <u>17.477.057</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 157.176 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 1.808 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 5.490 | 5.418 |
| | | <u>164.474</u> | <u>5.418</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>138.903</u> | <u>107.017</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>303.377</u> | <u>112.435</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>17.521.670</u></u> | <u><u>17.589.492</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 7.500.000 | 7.500.000 |
| | Overført resultat | 7.682.270 | 7.691.533 |
| | Egenkapital i alt | <u>15.182.270</u> | <u>15.191.533</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 498.000 | 502.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>498.000</u> | <u>502.000</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.381.000 | 1.381.000 |
| | Deposita | 247.587 | 263.738 |
| | | <u>1.628.587</u> | <u>1.644.738</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 67.767 |
| | Anden gæld | 212.813 | 183.454 |
| | | <u>212.813</u> | <u>251.221</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.841.400</u> | <u>1.895.959</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>17.521.670</u></u> | <u><u>17.589.492</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 7.500.000 | 7.691.533 | 15.191.533 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | -9.263 | -9.263 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 7.500.000 | 7.682.270 | 15.182.270 |

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Borset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger vedrørende ejendomme er sammendraget i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 år |
|---|------|

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendommene værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Omkostninger, som forventes at medføre en forøgelse af investeringsejendommens fremtidige afkast eller en forøgelse af dens dagsværdi, tillægges kostprisen som en forbedring, forudsat omkostningen kan opgøres pålideligt. Øvrige omkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse, udgiftsføres i afholdelsesåret. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdi reguleringer netto.

Andre gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| | | | |
|--|----------------------------|---|----------------------|
| kr. | | 2016 | 2015 |
| 2 Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | | 324.375 | 314.500 |
| | | <u>324.375</u> | <u>314.500</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | | 1.631 | 53.229 |
| Andre finansielle indtægter | | 44.599 | 1.325.841 |
| | | <u>46.230</u> | <u>1.379.070</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | | 0 | 342.207 |
| Årets regulering af udskudt skat | | -4.000 | 2.000 |
| | | <u>-4.000</u> | <u>344.207</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
| Kostpris 1. januar 2016 | 12.428.554 | 688.164 | 13.116.718 |
| Kostpris 31. december 2016 | 12.428.554 | 688.164 | 13.116.718 |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 2.321.446 | 0 | 2.321.446 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | 2.321.446 | 0 | 2.321.446 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | 0 | 688.164 | 688.164 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | 0 | 688.164 | 688.164 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>14.750.000</u> | <u>0</u> | <u>14.750.000</u> |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| kr. | Gæld i alt 31/12 2016 | Afdrag næste år | Langfristet andel |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.381.000 | 0 | 1.381.000 |
| Deposita | 247.587 | 0 | 247.587 |
| | <u>1.628.587</u> | <u>0</u> | <u>1.628.587</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med A/S M. Oskar Nielsen af 1996. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med selskabet i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.381 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.750 t.kr.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

| <u>Navn</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> |
|------------------------------|----------------------------------|
| A/S M. Oskar Nielsen af 1996 | Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg |