

A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab

Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2016

Som dirigent:

Birger Bøse Nielsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. maj 2016

Direktion:



Birger Bosé Nielsen

Bestyrelse:



Nina Bosé Bojsen
formand



Ove Brinck Sørensen



Birger Bosé Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 26. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Heiberg
statsaut. revisor



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 2015 udviser et overskud på 1.122.406 kr. mod 539.892 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 15.191.533 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, der væsentligt vil kunne forringe selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	464.207	535.986
2	Personaleomkostninger	-314.500	-309.600
	Resultat af primær drift	149.707	226.386
3	Finansielle indtægter	1.379.070	541.766
	Finansielle omkostninger	-62.164	-63.074
	Resultat før skat	1.466.613	705.078
4	Skat af årets resultat	-344.207	-165.186
	Årets resultat	1.122.406	539.892
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	4.000.000
	Overført resultat	1.122.406	-3.460.108
		1.122.406	539.892

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	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	2.727.057	1.444.273
		<u>2.727.057</u>	<u>1.444.273</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.477.057</u>	<u>16.194.273</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.960.739
	Andre tilgodehavender	0	2.895
	Periodeafgrænsningsposter	5.418	5.262
		<u>5.418</u>	<u>3.968.896</u>
	Likvide beholdninger	<u>107.017</u>	<u>161.695</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>112.435</u>	<u>4.130.591</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.589.492</u>	<u>20.324.864</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	7.691.533	6.569.127
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
	Egenkapital i alt	15.191.533	18.069.127
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	502.000	500.000
	Hensatte forpligtelser i alt	502.000	500.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.381.000	1.381.000
	Deposita	263.738	235.214
		1.644.738	1.616.214
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	67.767	0
	Anden gæld	183.454	139.523
		251.221	139.523
	Gældsforpligtelser i alt	1.895.959	1.755.737
	PASSIVER I ALT	17.589.492	20.324.864

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	7.500.000	6.569.127	4.000.000	18.069.127
Årets resultat	0	1.122.406	0	1.122.406
Udloddet udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Egenkapital 31. december 2015	7.500.000	7.691.533	0	15.191.533

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene 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 anlægsaktiver 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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014		
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	314.500	309.600		
	<u>314.500</u>	<u>309.600</u>		
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.229	130.000		
Andre finansielle indtægter	1.325.841	411.766		
	<u>1.379.070</u>	<u>541.766</u>		
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	342.207	112.186		
Årets regulering af udskudt skat	2.000	53.000		
	<u>344.207</u>	<u>165.186</u>		
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	
Kostpris 1. januar 2015	12.428.554	688.164	13.116.718	
Kostpris 31. december 2015	12.428.554	688.164	13.116.718	
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.321.446	0	2.321.446	
Værdireguleringer 31. december 2015	2.321.446	0	2.321.446	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	688.164	688.164	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	688.164	688.164	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>14.750.000</u>	<u>0</u>	<u>14.750.000</u>	
6 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.381.000	0	1.381.000	1.381.000
Deposita	263.738	0	263.738	263.738
	<u>1.644.738</u>	<u>0</u>	<u>1.644.738</u>	<u>1.644.738</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 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 2015 udgør 12.750 t.kr.

8 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.

9 Nærtstående parter

A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
A/S M. Oskar Nielsen af 1996	Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg