

A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab
Kongensgade 80, 1, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

Birger Bose Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. maj 2023

Direktion

Birger Bose Nielsen

Bestyrelse

Nina Bose Bojsen
formand

Ove Brinck Sørensen

Birger Bose Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 25. maj 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren Jensen

statsautoriseret revisor
mne32733

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab Kongensgade 80, 1 6700 Esbjerg
	Telefon: 75451200
	CVR-nr.: 14 38 43 40
	Stiftet: 1. juli 1990
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Nina Bose Bojsen, formand Ove Brinck Sørensen Birger Bose Nielsen
Direktion	Birger Bose Nielsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Modervirksomhed	A/S M. Oskar Nielsen af 1996

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter opsøgning af projekter, køb og udlejning af ejendomme til beboelse samt investering i børsnoterede værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 693.031 mod 647.035 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 51.951 mod -480.837 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Væsentlige fejl

Ved ændring i anvendt regnskabspraksis i 2021 er den positive effekt af udskudt skat indregnet for meget med 774.000 kr. Denne væsentlige fejl er korrigeret pr. 31. december 2021 med nedbringelse af udskudt skat, sctiver i alt og selskabets egenkapital med 774.000 kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, som omfatter huslejeindtægter fra udlejning af ejendomme til beboelse, der indregnes i resultatopgørelsen i de perioder lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbyt-ter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	693.031	647.035
1 Personaleomkostninger	-318.000	-323.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.286	-124.286
Driftsresultat	250.745	199.749
2 Andre finansielle indtægter	82.401	87.474
3 Øvrige finansielle omkostninger	-281.195	-904.060
Resultat før skat	51.951	-616.837
4 Skat af årets resultat	0	136.000
Årets resultat	51.951	-480.837
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.500.000
Disponeret fra overført resultat	-1.748.049	-1.980.837
Disponeret i alt	51.951	-480.837

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	8.592.962	8.717.248
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.592.962</u>	<u>8.717.248</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.592.962</u>	<u>8.717.248</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.742.264	1.282.516
Tilgodehavende selskabsskat	9.603	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.985</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.751.867</u>	<u>1.285.501</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.369.900</u>	<u>4.103.249</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.369.900</u>	<u>4.103.249</u>
Likvide beholdninger	<u>512.565</u>	<u>590.934</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.634.332</u>	<u>5.979.684</u>
Aktiver i alt	<u>13.227.294</u>	<u>14.696.932</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	164.125	1.912.174
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.500.000
	Egenkapital i alt	<u>9.464.125</u>	<u>10.912.174</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.398.000	3.398.000
	Deposita	<u>243.264</u>	<u>284.664</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.641.264</u>	<u>3.682.664</u>
	Anden gæld	<u>121.905</u>	<u>102.094</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>121.905</u>	<u>102.094</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.763.169</u>	<u>3.784.758</u>
	Passiver i alt	<u>13.227.294</u>	<u>14.696.932</u>
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	7.500.000	2.686.174	0	10.186.174
Nedskrivning af udskudt skat jfr. ændret regnskabspraksis i 2021	0	-774.000	0	-774.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital 1. januar 2022	7.500.000	1.912.174	1.500.000	10.912.174
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.748.049</u>	<u>1.800.000</u>	<u>51.951</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>164.125</u>	<u>1.800.000</u>	<u>9.464.125</u>

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	318.000	323.000
	318.000	323.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	38.750	23.450
Dagsværdiregulering af lån	0	24.388
Udbytte, porteføljeaktier	43.651	39.636
	82.401	87.474
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	3.775	13.194
Prioritetsrenter	52.484	34.497
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	224.936	856.369
	281.195	904.060
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-136.000
	0	-136.000
	31/12 2022	31/12 2021
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	12.428.554	12.428.554
Kostpris 31. december	12.428.554	12.428.554
Af- og nedskrivninger 1. januar	-3.711.306	-3.587.020
Årets afskrivninger	-124.286	-124.286
Af- og nedskrivninger 31. december	-3.835.592	-3.711.306
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.592.962	8.717.248

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.398.000	3.398.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>3.398.000</u>	<u>3.398.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.398.000</u>	<u>3.398.000</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede aktier
		<u>2.369.900</u>
Dagsværdi 31. december		<u>224.936</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.398 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.593 t.kr.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A/S M. Oskar Nielsen af 1996, CVR-nr. 19557898, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		