

# A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab

Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

Dirigent:







## Indhold

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

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. maj 2021  
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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugere 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 20. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Jensen  
statsaut. revisor  
mne32733



## 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### 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 2020 udviser et overskud på 2.702.158 kr. mod et overskud på 596.500 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 19.016.480 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 2020.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2021 på niveau med 2020.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	771.655	691.568
2	Personaleomkostninger	-258.000	-258.000
	Af- og nedskrivninger	0	-640.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	513.655	-206.432
3	Finansielle indtægter	2.993.274	1.027.276
4	Finansielle omkostninger	-42.547	-56.427
	<b>Resultat før skat</b>	3.464.382	764.417
5	Skat af årets resultat	-762.224	-167.917
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.702.158</u>	<u>596.500</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Overført resultat	702.158	596.500
		<u>2.702.158</u>	<u>596.500</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	14.750.000	14.750.000
		<u>14.750.000</u>	<u>14.750.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.750.000</u>	<u>14.750.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	700.344	1.384.659
		<u>700.344</u>	<u>1.384.659</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.959.618	3.575.142
		<u>4.959.618</u>	<u>3.575.142</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.836.586</u>	<u>843.567</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.496.548</u>	<u>5.803.368</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>23.246.548</u></u>	<u><u>20.553.368</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	9.516.480	8.814.322
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>19.016.480</u>	<u>16.314.322</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	421.000	395.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>421.000</u>	<u>395.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.422.388	3.438.990
	Deposita	275.664	267.564
		<u>3.698.052</u>	<u>3.706.554</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	111.016	137.492
		<u>111.016</u>	<u>137.492</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.809.068</u>	<u>3.844.046</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>23.246.548</u></u>	<u><u>20.553.368</u></u>

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

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	8.814.322	16.314.322
Overført via resultatdisponering	0	702.158	2.702.158
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>7.500.000</u></b>	<b><u>9.516.480</u></b>	<b><u>19.016.480</u></b>

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Afskrivninger

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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 salgskomkostninger 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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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 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. 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.	2020	2019
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	258.000	258.000
	<u>258.000</u>	<u>258.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.540	44.208
Dagsværdireguleringer af værdipapirer og lån	2.397.414	938.661
Andre finansielle indtægter	554.320	44.407
	<u>2.993.274</u>	<u>1.027.276</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Dagsværdireguleringer af lån	0	17.411
Andre finansielle omkostninger	42.547	39.016
	<u>42.547</u>	<u>56.427</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	736.224	267.917
Årets regulering af udskudt skat	26.000	-100.000
	<u>762.224</u>	<u>167.917</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2020		<u>12.428.554</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>12.428.554</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		<u>2.321.446</u>
Opskrivninger 31. december 2020		<u>2.321.446</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><u>14.750.000</u></u>

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom baseret på selskabets lejeaftaler og forventninger til fremtidige lejeindtægter og pengestrømme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.422.388	0	3.422.388	3.422.388
Deposita	275.664	0	275.664	275.664
	<u>3.698.052</u>	<u>0</u>	<u>3.698.052</u>	<u>3.698.052</u>

#### 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 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.422 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.750 t.kr.