

# A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringselskab


Kongensgade 80, 1., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2022

Dirigent:



Birger Bøse Nielsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## 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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. maj 2022  
Direktion:



Birger Bosé Nielsen

Bestyrelse:

  
Nina Bosé Bojsen  
formand  
Ove Brinck Sørensen  
Birger Bosé Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Birger Nielsen, Ejendoms- og Investeringsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

### 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## 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.

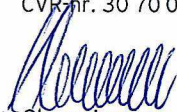
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 24. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 30 70 02 28



Claes Jensen  
statsaut. revisor  
mne44108

## 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
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

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 480.837 kr. mod et overskud på 2.604.872 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 11.686.176 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	647.039	831.655
2	Personaleomkostninger	-323.000	-318.000
	Afskrivninger	-124.286	-124.286
	Resultat før finansielle poster	199.753	389.369
3	Finansielle indtægter	87.474	2.993.274
4	Finansielle omkostninger	-904.064	-42.547
	Resultat før skat	-616.837	3.340.096
5	Skat af årets resultat	136.000	-735.224
	Årets resultat	-480.837	2.604.872
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500.000	2.000.000
	Overført resultat	-1.980.837	604.872
		-480.837	2.604.872



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	8.717.248	8.841.534
		<u>8.717.248</u>	<u>8.841.534</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.717.248</u>	<u>8.841.534</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.282.514	700.344
	Udskudte skatteaktiver	774.000	638.000
	Andre tilgodehavender	2.985	0
		<u>2.059.499</u>	<u>1.338.344</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.103.249	4.959.618
		<u>4.103.249</u>	<u>4.959.618</u>
	Likvide beholdninger	590.936	2.836.586
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.753.684</u>	<u>9.134.548</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.470.932</u>	<u>17.976.082</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	2.686.176	4.667.013
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	2.000.000
		<u>11.686.176</u>	<u>14.167.013</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.686.176</u>	<u>14.167.013</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.398.000	3.422.388
	Deposita	284.664	275.664
		<u>3.682.664</u>	<u>3.698.052</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	102.092	111.017
		<u>102.092</u>	<u>111.017</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.784.756</u>	<u>3.809.069</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.470.932</u>	<u>17.976.082</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	8.814.322	0	16.314.322
Ændring i regnskabspraksis	0	-4.752.181	0	-4.752.181
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	4.062.141	0	11.562.141
Overført via resultatdisponering	0	604.872	2.000.000	2.604.872
Egenkapital 1. januar 2021	7.500.000	4.667.013	2.000.000	14.167.013
Overført via resultatdisponering	0	-1.980.837	1.500.000	-480.837
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2021	7.500.000	2.686.176	1.500.000	11.686.176

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, omfattende grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Hidtil er materielle anlægsaktiver, omfattende investeringsejendomme, indregnet til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering at denne nye praksis bedre giver et retvisende billede i forhold til ledelsens løbende fokus på lejeindtægterne.

Den ændrede regnskabspraksis har medført, at årets resultat før skat er påvirket negativt med 124.286 kr. (2020: negativt med 124.286 kr.). Årets resultat efter skat er påvirket negativt med 97.286 kr. (2020: negativt med 97.286 kr.). Ændringen har påvirket årets skat positivt med 26.000 kr. (2020: positivt med 27.000 kr.) og udskudt skat positivt med 1.085.000 kr. (pr. 31. december 2020: positivt med 1.059.000 kr.) Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger (investeringsejendomme) er reduceret med 6.032.752 kr. (pr. 31. december 2020: reduceret med 5.908.466 kr.). Balancesummen er reduceret med 5.257.752 kr. (pr. 31. december 2020: reduceret med 5.270.466 kr.). Egenkapitalen er reduceret med 4.946.752 kr. (pr. 31. december 2020: reduceret med 4.849.466 kr.).

Bortset fra ovenstående ændringer er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

##### 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 vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### 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.

#### 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 for 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
2	Personaleomkostninger	
	Lønninger	
	323.000	318.000
	323.000	318.000
	2	2
3	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.540
	Dagsværdiregulering af værdipapirer	2.888.001
	Dagsværdiregulering af lån	16.602
	Andre finansielle indtægter	47.131
	87.474	2.993.274
4	Finansielle omkostninger	
	Dagsværdiregulering af værdipapirer	0
	Andre finansielle omkostninger	42.547
	856.369	42.547
	47.695	42.547
	904.064	42.547
5	Skat af årets resultat	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	736.224
	Årets regulering af udskudt skat	-1.000
	0	-1.000
	-136.000	735.224
6	Materielle anlægsaktiver	
kr.		Grunde og bygninger
	Kostpris 1. januar 2021	12.428.554
	Kostpris 31. december 2021	12.428.554
	Opskrivninger 1. januar 2021	0
	Opskrivninger 31. december 2021	0
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	3.587.020
	Årets afskrivninger	124.286
	Af- og nedskrivninger 31. december 2021	3.711.306
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.717.248

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.398.000	0	3.398.000	3.398.000
Deposita	284.664	0	284.664	0
	<u>3.682.664</u>	<u>0</u>	<u>3.682.664</u>	<u>3.398.000</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i A/S M. Oskar Nielsen af 1996-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for betaling af danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter og renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.398.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.717.248 kr.