

A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab
Torvet 21, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Frans Bennetsen
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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. juni 2024

Direktion

Birger Bose Nielsen

Bestyrelse

René Hasbo

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 2023 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 27. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren Jensen
statsautoriseret revisor
mne32733

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab Torvet 21 6700 Esbjerg
	Telefon: 75451200
	CVR-nr.: 14 38 43 40
	Stiftet: 1. juli 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	René Hasbo 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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel med og investering i faste ejendomme, herunder igangsætning og byggeopgaver for fremmed regning samt finansieringsvirksomhed. Selskabet kan have interesser i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 236.781 kr. mod 693.032 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.280 kr. mod 51.951 kr. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 administration og lokaler.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsats 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".

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	236.781	693.032
1 Personaleomkostninger	-376.048	-318.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.286	-124.286
Driftsresultat	-263.553	250.746
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	67.000	38.750
Andre finansielle indtægter	263.584	43.651
2 Øvrige finansielle omkostninger	-59.751	-281.196
Resultat før skat	7.280	51.951
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	7.280	51.951
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.800.000
Overføres til overført resultat	7.280	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.748.049
Disponeret i alt	7.280	51.951

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	8.468.676	8.592.962
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.468.676</u>	<u>8.592.962</u>
4	Deposita	28.838	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.838</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.497.514</u>	<u>8.592.962</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.300	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.564.543	1.742.264
	Tilgodehavende selskabsskat	11.833	9.603
	Tilgodehavender i alt	<u>2.588.676</u>	<u>1.751.867</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	280.636	2.369.900
	Værdipapirer i alt	<u>280.636</u>	<u>2.369.900</u>
	Likvide beholdninger	185.545	512.565
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.054.857</u>	<u>4.634.332</u>
	Aktiver i alt	<u>11.552.371</u>	<u>13.227.294</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	171.405	164.125
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.800.000
	Egenkapital i alt	<u>7.671.405</u>	<u>9.464.125</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.398.000	3.398.000
	Deposita	<u>291.264</u>	<u>243.264</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.689.264</u>	<u>3.641.264</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.551	0
	Anden gæld	<u>123.151</u>	<u>121.905</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>191.702</u>	<u>121.905</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.880.966</u>	<u>3.763.169</u>
	Passiver i alt	<u>11.552.371</u>	<u>13.227.294</u>
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
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	0	-1.748.049	1.800.000	51.951
Egenkapital 1. januar 2023	7.500.000	164.125	1.800.000	9.464.125
Udloddet udbytte	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.280	0	7.280
	7.500.000	171.405	0	7.671.405

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	375.763	318.000
Andre omkostninger til social sikring	285	0
	376.048	318.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	1.123	3.776
Prioritetsrenter	58.628	52.484
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	0	224.936
	59.751	281.196
	31/12 2023	31/12 2022
3. 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	-3.835.592	-3.711.306
Årets afskrivninger	-124.286	-124.286
Af- og nedskrivninger 31. december	-3.959.878	-3.835.592
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.468.676	8.592.962
4. Deposita		
Tilgang i årets løb	28.838	0
Kostpris 31. december	28.838	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.838	0

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. 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>
6. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december		<u>280.636</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>92.098</u>
7. 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 2023 udgør 8.468 t.kr.		
8. 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.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Hasbo

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Hasbo

Bestyrelsesmedlem

ID: dd018ddc-dad6-4647-895c-d9f398008d7a

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 12:52:48

Underskrevet med MitID



Søren Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Nørgaard Jensen

Revisor

ID: 86bb35d6-9ba4-4af2-aa72-876b4f12ae08

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 15:49:46

Underskrevet med MitID



Frans Bennetsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frans Tilsted Bennetsen

Dirigent

ID: 768a4282-7068-4c1e-9787-72ca36db9b42

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 15:57:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a00837XgxRU251915577

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.