

**Birnes Ejendomme ApS**

**Parnasvej 59**

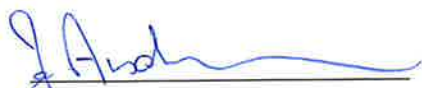
**4180 Sorø**

**CVR-nummer 21733687**

**Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. marts 2024



---

Johannes Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Birnes Ejendomme ApS  
Parnasvej 59  
4180 Sorø

Hjemstedskommune: Sorø  
CVR-nummer: 21733687  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Johannes Andersen  
Helle Andersen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Birnes Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 20. februar 2024

**Direktionen:**

  
Johannes Andersen

  
Helle Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Birnes Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Birnes Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 20. februar 2024

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Arne Laursen

Registreret revisor

mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme til boligformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat er et overskud på 136 TDKK mod sidste års resultat på 663 TDKK. Efter indregning af årets resultat er egenkapitalen 6.206 TDKK.

Virksomheden har solgt 1 stk. ejendom ultimo regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>664.132</b>	<b>822</b>
1	Personaleomkostninger	-147.904	-251
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-185.000	395
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>331.227</b>	<b>966</b>
2	Finansielle indtægter	12.718	5
3	Finansielle omkostninger	-154.783	-156
	<b>Resultat før skat</b>	<b>189.163</b>	<b>815</b>
	Skat af årets resultat	-53.646	-152
	<b>Årets resultat</b>	<b>135.517</b>	<b>663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	Overført resultat	-1.864.483	663
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>135.517</b>	<b>663</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	9.420.000	13.390
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.420.000</b>	<b>13.390</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.420.000</b>	<b>13.390</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	340.944	279
	Andre tilgodehavender	2.500	34
	Periodeafgrænsningsposter	11.470	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>354.914</b>	<b>313</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.870.235</b>	<b>37</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.225.149</b>	<b>350</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.645.149</b>	<b>13.740</b>



Note	Balance	2023	2022
		DKK	1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	3.905.995	5.770
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.205.995</b>	<b>6.070</b>
	Hensættelser til udskudt skat	364.721	533
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>364.721</b>	<b>533</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.808.359	6.378
	Anden gæld	281.375	293
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.089.734</b>	<b>6.671</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.574.491	302
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.426	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.550	23
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	222.156	92
	Anden gæld	57.886	25
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.190	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.984.699</b>	<b>465</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.074.433</b>	<b>7.136</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.645.149</b>	<b>13.740</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	300	5.770	0	6.070
Årets resultat	0	-1.864	2.000	136
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300</b>	<b>3.906</b>	<b>2.000</b>	<b>6.206</b>

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

**1 Personaleomkostninger**

Løn og gager	138.675	238
Andre omkostninger til social sikring	9.229	13
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>147.904</b>	<b>251</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**2 Finansielle indtægter**

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	12.503	5
Andre finansielle indtægter	215	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>12.718</b>	<b>5</b>

**3 Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.300	0
Andre finansielle omkostninger	153.483	156
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>154.783</b>	<b>156</b>

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

#### 4 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	10.176.224	10.176
Afgang i årets løb	-3.014.046	0
Kostpris 31. december	<u>7.162.178</u>	<u>10.176</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	3.213.776	2.819
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-535.954	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-420.000	395
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>2.257.822</u>	<u>3.214</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>9.420.000</u></b>	<b><u>13.390</u></b>

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Slagelse og Skælskør, som blev anskaffet i perioden 1999-2012. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til boligformål. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Ejendomme under istandsættelse måles til kostpris.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023	2022
Udlejningsprocent	98	98
Afkastkrav i %	6,5 – 7,5	6,25 – 7,25

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.091.429	5.369
--	-----------	-------

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for modervirksomheden Birnes Holding ApS' banklån, max. 560 TDKK. Der er ingen gæld på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Birnes Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er for 5.155 TDKK givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.420 TDKK.

Af gæld til realkreditinstitutter afventer 1.358 TDKK indfrielse som følge af salg af ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 560 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.675 TDKK. Heraf er ejerpantebreve på i alt 560 TDKK deponeret til sikkerhed for moderselskabet Birnes Holding ApS' bankgæld. Der er ingen gæld på balancetidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen og salg af ydelser i den forbindelse indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til investeringsejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af lån mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.