

Ejendomsselskabet H&N Beier A/S

Lille Kirkestræde 7
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 35 24 37 04

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

Niels Beier
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet H&N Beier A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 27. februar 2024

Direktion

Niels Beier
direktør

Bestyrelse

Helle Lund Beier
formand

Mads Lund Beier

Niels Beier

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet H&N Beier A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet H&N Beier A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 27. februar 2024

ØERNES REVISION
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet H&N Beier A/S Lille Kirkestræde 7 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 35 24 37 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Guldborgsund kommune
Bestyrelse	Helle Lund Beier, formand Mads Lund Beier Niels Beier
Direktion	Niels Beier, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Lollands Bank Hollands Gaard 2 4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 26.925, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.452.357.

Selskabets ledelse anser årets resultat som utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H&N Beier A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 regnskabspost 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af 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 -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	0-40 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		744.657	670.399
Personaleomkostninger	1	-61.489	-48.973
Resultat før af- og nedskrivninger		683.168	621.426
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-268.330	-313.815
Andre driftsomkostninger	2	-278.992	0
Resultat før finansielle poster		135.846	307.611
Finansielle indtægter		27.840	0
Finansielle omkostninger	3	-122.879	-71.151
Resultat før skat		40.807	236.460
Skat af årets resultat		-67.732	-53.295
Årets resultat		-26.925	183.165
Overført resultat		-26.925	183.165
		-26.925	183.165

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		8.826.432	10.503.027
Materielle anlægsaktiver i alt		8.826.432	10.503.027
Anlægsaktiver i alt		8.826.432	10.503.027
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.000	47.243
Andre tilgodehavender		28.703	0
Periodeafgrænsningsposter		26.643	37.680
Tilgodehavender i alt		61.346	84.923
Værdipapirer			
Værdipapirer	4	1.501.711	0
Værdipapirer i alt		1.501.711	0
Likvide beholdninger		125.936	383.514
Omsætningsaktiver i alt		1.688.993	468.437
Aktiver i alt		10.515.425	10.971.464

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.952.357	6.979.282
Egenkapital i alt		<u>7.452.357</u>	<u>7.479.282</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		141.645	229.959
Hensatte forpligtelser i alt		<u>141.645</u>	<u>229.959</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		887.600	1.098.697
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.179.969	1.183.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>2.067.569</u>	<u>2.282.461</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	220.380	230.779
Banker		0	22.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser		834	32.064
Skyldigt sambeskatningsbidrag		156.046	70.598
Anden gæld		457.594	593.981
Periodeafgrænsningsposter		19.000	29.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>853.854</u>	<u>979.762</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.921.423</u>	<u>3.262.223</u>
Passiver i alt		<u>10.515.425</u>	<u>10.971.464</u>
Særlige poster	2		
Oplysning om dagsværdi	4		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	6.979.282	7.479.282
Årets resultat	0	-26.925	-26.925
Egenkapital 31. december 2023	500.000	6.952.357	7.452.357

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	58.844	48.074
Andre omkostninger til social sikring	2.645	899
	61.489	48.973
	61.489	48.973
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Særlige poster		
Selskabet har i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger indregnet tab ved salg af anlægsaktiver på i alt DKK 278.992.		
	2023	2022
	DKK	DKK
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	46.569	11.745
Andre finansielle omkostninger	76.310	59.406
	122.879	71.151
	122.879	71.151
4 Oplysning om dagsværdi		2023
Værdipapirer		DKK
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		-12.208
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		1.501.711

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.329.476	1.107.980	220.380	716.319
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.183.764	1.179.969	0	0
	2.513.240	2.287.949	220.380	716.319

6 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med H&N Beier Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.138.004 er der givet pant i to af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 3.444.941.

Niels Beier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Beier
Direktør
På vegne af Ejendomsselskabet H&N Beier A/S
ID: 93df230e-4c24-4366-aa7a-1e7eccc984cf
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 08:09:13
Underskrevet med MitID



Niels Beier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Beier
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet H&N Beier A/S
ID: 93df230e-4c24-4366-aa7a-1e7eccc984cf
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 08:09:13
Underskrevet med MitID



Helle Lund Beier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Lund Beier
Bestyrelsesformand
På vegne af Ejendomsselskabet H&N Beier A/S
ID: ed483b44-3aaa-4495-bae1-c0da85aad75e
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 19:04:23
Underskrevet med MitID



Mads Lund Beier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Lund Beier
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet H&N Beier A/S
ID: 2892360b-d30b-43c3-902e-60433bc9c931
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 12:50:28
Underskrevet med MitID



Kim Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Verner Lisse Sørensen
Revisor
På vegne af Øernes Revision Registreret Revisionsaktiesel...
ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 08:11:40
Underskrevet med MitID



Niels Beier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Beier
Dirigent
På vegne af Ejendomsselskabet H&N Beier A/S
ID: 93df230e-4c24-4366-aa7a-1e7eccc984cf
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2024 kl.: 15:04:22
Underskrevet med MitID

