

Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS
c/o Kirk Larsen & Ascanius, Esbjerg Brygge 28, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 14 38 43 40

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2026

Frans Tilsted 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 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. februar 2026

Direktion

Frans Tilsted Bennetsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til partshaverne i Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 4. februar 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren Jensen

statsautoriseret revisor
mne32733

Selskabsoplysninger

Selskabet	Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS c/o Kirk Larsen & Ascanius Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg
	Telefon: 75451200
	CVR-nr.: 14 38 43 40
	Stiftet: 1. juli 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frans Tilsted Bennetsen
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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 704.214 kr. mod 373.985 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 486.876 kr. mod 237.478 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 Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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 salgsmkostninger 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.

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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 Birger Nielsen - Ejendoms- og Investeringselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	704.214	373.985
1 Personaleomkostninger	0	-148.184
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.284	-124.284
Driftsresultat	579.930	101.517
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	81.605	78.372
Andre finansielle indtægter	945	116.772
2 Øvrige finansielle omkostninger	-59.378	-59.183
Resultat før skat	603.102	237.478
Skat af årets resultat	-116.226	0
Årets resultat	486.876	237.478
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Disponeret fra overført resultat	-13.124	-62.522
Disponeret i alt	486.876	237.478

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	8.220.108	8.344.392
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.220.108</u>	<u>8.344.392</u>
4 Deposita	28.838	28.838
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.838</u>	<u>28.838</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.248.946</u>	<u>8.373.230</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.926	8.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.802.863	2.718.000
Tilgodehavender i alt	<u>2.842.789</u>	<u>2.726.533</u>
Likvide beholdninger	946.044	630.046
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.788.833</u>	<u>3.356.579</u>
Aktiver i alt	<u>12.037.779</u>	<u>11.729.809</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
Overført resultat	95.759	108.883
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Egenkapital i alt	<u>8.095.759</u>	<u>7.908.883</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.398.000	3.398.000
6 Deposita	373.950	345.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.771.950</u>	<u>3.743.214</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.741	57.016
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	116.226	0
Anden gæld	3.103	20.696
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.070</u>	<u>77.712</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.942.020</u>	<u>3.820.926</u>
Passiver i alt	<u>12.037.779</u>	<u>11.729.809</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	7.500.000	171.405	0	7.671.405
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-62.522</u>	<u>300.000</u>	<u>237.478</u>
Egenkapital 1. januar 2025	7.500.000	108.883	300.000	7.908.883
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-13.124</u>	<u>500.000</u>	<u>486.876</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>95.759</u>	<u>500.000</u>	<u>8.095.759</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	147.788
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>396</u>
	0	148.184
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	4	380
Prioritetsrenter	58.939	58.803
Ikke-fradragsberettigede renter	<u>435</u>	<u>0</u>
	59.378	59.183
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>12.428.554</u>	<u>12.428.554</u>
Kostpris 31. december	12.428.554	12.428.554
Af- og nedskrivninger 1. januar	-4.084.162	-3.959.878
Årets afskrivninger	<u>-124.284</u>	<u>-124.284</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	-4.208.446	-4.084.162
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.220.108	8.344.392
4. Deposita		
Kostpris 1. januar	<u>28.838</u>	<u>28.838</u>
Kostpris 31. december	28.838	28.838
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.838	28.838

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</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. Deposita		
Deposita i alt	<u>373.950</u>	<u>345.214</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 2025 udgør 8.220 t.kr.		
8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A/S M. Oskar Nielsen af 1996, CVR-nr. 19557898, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.		