

## Ejendomsselskabet H&N Beier A/S

Lille Kirkestræde 7  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 35 24 37 04

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2025

---

Niels Beier  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 3. maj 2025

## 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 2024 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 3. maj 2025

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
mne15324

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet H&N Beier A/S Lille Kirkestræde 7 4800 Nykøbing F  CVR-nr.: 35 24 37 04  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  Hjemsted: Guldborgsund kommune
<b>Bestyrelse</b>	Helle Lund Beier, formand Mads Lund Beier Niels Beier
<b>Direktion</b>	Niels Beier, direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F.
<b>Pengeinstitut</b>	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 2024 udviser et underskud på kr. 372.931, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.079.426.

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-30 år	0-40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 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 og aktier, 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### 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 netprovenuet 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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>415.560</b>	<b>744.657</b>
Personaleomkostninger	1	-62.254	-61.489
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>353.306</b>	<b>683.168</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-234.409	-268.330
Andre driftsomkostninger		-232.829	-278.992
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-113.932</b>	<b>135.846</b>
Finansielle indtægter		27.755	27.840
Finansielle omkostninger	3	-303.964	-122.879
<b>Resultat før skat</b>		<b>-390.141</b>	<b>40.807</b>
Skat af årets resultat		17.210	-67.732
<b>Årets resultat</b>		<b>-372.931</b>	<b>-26.925</b>
Overført resultat		-372.931	-26.925
		<b>-372.931</b>	<b>-26.925</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.777.261	8.826.432
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.777.261</b>	<b>8.826.432</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.777.261</b>	<b>8.826.432</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Andre tilgodehavender		71.618	28.703
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.987	0
Periodeafgrænsningsposter		34.630	26.643
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>111.235</b>	<b>61.346</b>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		1.009.275	1.501.711
<b>Værdipapirer i alt</b>		<b>1.009.275</b>	<b>1.501.711</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.275.128</b>	<b>125.936</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.395.638</b>	<b>1.688.993</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.172.899</b>	<b>10.515.425</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.579.426	6.952.357
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.079.426</b>	<b>7.452.357</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		129.045	141.645
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>129.045</b>	<b>141.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		843.837	887.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.130.900	1.179.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>1.974.737</b>	<b>2.067.569</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	51.124	220.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.381	834
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	156.046
Anden gæld		936.186	457.594
Periodeafgrænsningsposter		0	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>989.691</b>	<b>853.854</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.964.428</b>	<b>2.921.423</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.172.899</b>	<b>10.515.425</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	6.952.357	7.452.357
Årets resultat	0	-372.931	-372.931
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>6.579.426</b>	<b>7.079.426</b>

## Noter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	60.687	58.844		
Andre omkostninger til social sikring	1.567	2.645		
	<b>62.254</b>	<b>61.489</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1		
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>				
<b>Værdipapirer</b>				
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-157.368	-12.208		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.009.275	1.501.711		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.464	46.569		
Andre finansielle omkostninger	259.500	76.310		
	<b>303.964</b>	<b>122.879</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld			
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.138.003	894.961	51.124	661.497
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.179.969	1.130.900	0	1.130.900
	<b>2.317.972</b>	<b>2.025.861</b>	<b>51.124</b>	<b>1.792.397</b>

## Noter

### 5 Særlige poster

Selskabet har i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger indregnet tab ved salg af anlægsaktiver på i alt DKK 232.829.

### 6 Eventualforpligtelser

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 894.961 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør DKK 1.356.662.

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

### Niels Beier

Navn returneret af MitId: Niels Beier  
Direktør, Dirigent og Bestyrelsesmedlem  
ID: 93df230e-4c24-4366-aa7a-1e7eccc984cf  
IP-adresse: 83.93.53.182:8230  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 23-05-2025 19:39:23 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Helle Lund Beier

Navn returneret af MitId: Helle Lund Beier  
Bestyrelsesformand  
ID: ed483b44-3aaa-4495-bae1-c0da85aad75e  
IP-adresse: 87.49.146.209:54157  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 24-05-2025 08:25:17 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Mads Lund Beier

Navn returneret af MitId: Mads Lund Beier  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2892360b-d30b-43c3-902e-60433bc9c931  
IP-adresse: 87.49.44.192:11702  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 24-05-2025 08:45:48 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Kim Sørensen

Navn returneret af MitId: Kim Verner Lisse Sørensen  
Revisor  
ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84  
IP-adresse: 83.91.87.226:33178  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-05-2025 09:27:21 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f8ba08WPYWs252574726