

Ejendomsselskabet H&N Beier A/S

Mårvej 9
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 35 24 37 04

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022

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 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. april 2022

Direktion

Niels Beier
direktør

Bestyrelse

Helle Lund Beier
formand

Dorte 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 2021 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 revisors 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 11. april 2022

ØERNES REVISION

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR Danske revisorer
MNE-nr. mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet H&N Beier A/S Mårvej 9 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 35 24 37 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 17. maj 2013 Hjemsted: Guldborgsund kommune
Bestyrelse	Helle Lund Beier, formand Dorte Beier Niels Beier
Direktion	Niels Beier, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Danske Bank Langgade 13 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 2021 udviser et overskud på kr. 197.634, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.296.117.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

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 2021 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 fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle aktiver og 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 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 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	0-40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låntagelse 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 låntagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		685.638	389.551
Personaleomkostninger	1	<u>-71.118</u>	<u>-118.977</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		614.520	270.574
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-279.826</u>	<u>-284.056</u>
Resultat før finansielle poster		334.694	-13.482
Finansielle omkostninger	2	<u>-80.634</u>	<u>-77.251</u>
Resultat før skat		254.060	-90.733
Skat af årets resultat		<u>-56.426</u>	<u>19.332</u>
Årets resultat		<u>197.634</u>	<u>-71.401</u>
Overført resultat		<u>197.634</u>	<u>-71.401</u>
		<u>197.634</u>	<u>-71.401</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		10.749.030	9.774.395
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.334	18.212
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.757.364</u>	<u>9.792.607</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>10.757.364</u>	 <u>9.792.607</u>
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Periodeafgrænsningsposter		31.332	31.935
Tilgodehavender i alt		<u>31.332</u>	<u>31.935</u>
 Likvide beholdninger		 <u>236.665</u>	 <u>1.230.962</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>267.997</u>	 <u>1.262.897</u>
 Aktiver i alt		 <u><u>11.025.361</u></u>	 <u><u>11.055.504</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.796.117	6.598.482
Egenkapital i alt		<u>7.296.117</u>	<u>7.098.482</u>
 Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		247.262	244.384
Hensatte forpligtelser i alt		<u>247.262</u>	<u>244.384</u>
 Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.321.234	1.545.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.250.494	1.399.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>2.571.728</u>	<u>2.945.170</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	231.759	231.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.284	36.265
Skyldigt sambeskatningsbidrag		53.548	0
Anden gæld		558.138	496.261
Periodeafgrænsningsposter		60.525	3.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>910.254</u>	<u>767.468</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>3.481.982</u>	<u>3.712.638</u>
 Passiver i alt		<u>11.025.361</u>	<u>11.055.504</u>
 Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	6.598.483	7.098.483
Årets resultat	0	197.634	197.634
Egenkapital 31. december 2021	500.000	6.796.117	7.296.117

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	69.956	115.317
Andre omkostninger til social sikring	1.162	3.660
	<u>71.118</u>	<u>118.977</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.175	9.523
Andre finansielle omkostninger	68.459	67.728
	<u>80.634</u>	<u>77.251</u>
 3 Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld	
	Gæld	
	31. december	
	1. januar 2021	2021
		Afdrag
		næste år
		Restgæld
		efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.777.068	1.552.993
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.399.944	1.250.494
	<u>3.177.012</u>	<u>2.803.487</u>
	<u>231.759</u>	<u>2.105.821</u>
 4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.598.459 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 3.654.709.

Herudover har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.767.000 i grunde og bygninger, som er i selskabets egen besiddelse.

Niels Beier

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-727595734022
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2022 kl.: 14:35:24
Underskrevet med NemID

Helle Lund Beier

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-514456604954
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2022 kl.: 20:28:47
Underskrevet med NemID

Dorte Beier

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-429529050729
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 07:52:44
Underskrevet med NemID

Niels Beier

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-727595734022
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2022 kl.: 14:37:46
Underskrevet med NemID

Kim Sørensen

Som Revisor NEM ID
På vegne af Øernes Revision Registreret Revisionsaktiesel...
RID: 38396535
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 08:41:23
Underskrevet med NemID

Niels Beier

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-727595734022
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 11:27:58
Underskrevet med NemID