

# **A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme**

Landlystvej 42, 2650 Hvidovre  
CVR-nr. 28 31 02 34

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.03.18

Hanne Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme  
Landlystvej 42  
2650 Hvidovre  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 28 31 02 34  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bjarne Kjær

---

**Bestyrelse**

---

Jan Jensen  
Bjarne Kjær  
Hanne Møller  
Jan Møller Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 8. marts 2018

**Direktionen**

Bjarne Kjær

**Bestyrelsen**

Jan Jensen  
Formand

Bjarne Kjær

Hanne Møller

Jan Møller Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 8. marts 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34079

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med besiddelse og udlejning af fast ejendom samt maskiner og produktionsanlæg og i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 681.733 mod DKK 625.098 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.971.830.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2018.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der blev i regnskabsåret 2016 indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom. Handlen forventes nu gennemført i 2018. Såfremt handlen gennemføres vil det resultere i en væsentlig avance for selskabet.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
	Andre eksterne omkostninger	-67.859	-161.789
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.632.141</b>	<b>1.538.211</b>
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-376.416	-376.416
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.255.725</b>	<b>1.161.795</b>
4	Finansielle indtægter	0	80.446
	Finansielle omkostninger	-381.735	-440.840
	<b>Resultat før skat</b>	<b>873.990</b>	<b>801.401</b>
5	Skat af årets resultat	-192.257	-176.303
	<b>Årets resultat</b>	<b>681.733</b>	<b>625.098</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
	Overført resultat	681.733	-874.902
	<b>I alt</b>	<b>681.733</b>	<b>625.098</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	17.732.916	18.109.332
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.732.916</b>	<b>18.109.332</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.732.916</b>	<b>18.109.332</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.114.071</b>	<b>2.169.872</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.114.071</b>	<b>2.169.872</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.846.987</b>	<b>20.279.204</b>

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.471.830	4.790.097
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.971.830</b>	<b>6.790.097</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.102.779	2.082.452
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.102.779</b>	<b>2.082.452</b>
7 Gæld til realkreditinstitutter	9.108.995	9.772.310
7 Anden gæld	425.000	425.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.533.995</b>	<b>10.197.310</b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	659.800	654.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	155.980	166.644
Selskabsskat	171.930	155.980
Anden gæld	210.673	197.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.238.383</b>	<b>1.209.345</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.772.378</b>	<b>11.406.655</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.846.987</b>	<b>20.279.204</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	5.664.999	0
Forslag til resultatdisponering	0	-874.902	1.500.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	4.790.097	1.500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	500.000	4.790.097	1.500.000
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	681.733	0
Saldo pr. 31.12.17	500.000	5.471.830	0

**1. Efterfølgende begivenheder**

Der er i regnskabsåret 2016 indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom. Handlen forventes nu gennemført i 2018. Såfremt handlen gennemføres vil det resultere i en væsentlig avance for selskabet.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser.

**2. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

**3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	376.416	376.416
---	---------	---------

**4. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	80.446
----------------------------------	---	--------

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	171.930	155.980
Årets regulering af udskudt skat	20.327	20.323
I alt	192.257	176.303

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	23.002.740	372.393
Kostpris pr. 31.12.17	23.002.740	372.393
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-4.893.408	-372.393
Afskrivninger i året	-376.416	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-5.269.824	-372.393
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	17.732.916	0

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	659.800	8.247.545	9.768.795	10.426.510
Anden gæld	0	0	425.000	425.000
I alt	659.800	8.247.545	10.193.795	10.851.510

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.769 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.733.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst skadesløsbrev på t.DKK 4.000.

## 10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

---

A/S Julius Nielsen & Søn Holding, Hvidovre

Ejer

---

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden A/S Julius Nielsen & Søn Holding, Hvidovre.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.