

JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS

Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/09/2019

Jørgen Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

CVR-nr: 77366628
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor REVISORHUSET HALSNÆS A/S
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksværk, den 03/09/2019

Direktion

Jørgen Evald Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Jørgen Nielsen Ejendom ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Nielsen Ejendom ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 konklusion.

Frederiksværk, 03/09/2019

Jørgen Evald Nielsen , mne977
Registreret revisor
REVISORHUSET HALSNÆS A/S
CVR: 20572043

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervs og boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I årets løb har selskabet frasolgt sin ejerandel i associeret virksomhed. Derudover har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Resultatet for året anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder der væsentlige har betydning på vurdering af selskabets resultat og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægtskriterier

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer samt fakturerbare solgte/optjent lejebydelser.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en anvendt skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skat på opskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor den fremtidige pengestrøm ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og ud fra beliggenhed og udlejningspotentiale.

Ved beregningen er anvendt følgende afkastprocenter:

Boligejendomme 3,5 - 4%

Blandet ejendom 5%

Erhvervsejendom 6%

Omkostninger, der tilføres en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematisk afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Associerede virksomheder

Revisorhuset Halsnæs Registreret revisionsaktieselskab

Aktierne måles efter indre værdis metode, hvilket bevirker, at aktierne indregnes i balancen på baggrund af selskabets forholdsmæssige ejerandel.

Ejerandelen 1/3 del er frasolgt i årets løb.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre tilgodehavender

Opført til anskaffelsessum reguleret til kursværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Årets værdiregulering, udbytte, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i resultatopgørelsen under posten "andre finansielle indtægter"

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		836.579	932.605
Ejendomsomkostninger		-172.916	-335.338
Administrationsomkostninger		-20.162	-33.159
Bruttoresultat		643.501	564.108
Personaleomkostninger	1	-50.114	-45.428
Resultat af ordinær primær drift		593.387	518.680
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	259.044
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		153.754	48.000
Andre finansielle indtægter		1.056.973	557.967
Øvrige finansielle omkostninger		-68.671	-67.713
Ordinært resultat før skat		1.735.443	1.315.978
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.735.443	1.315.978
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	259.044
Overført resultat		1.735.443	951.134
I alt		1.735.443	1.315.978

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		8.963.001	8.740.001
Materielle anlægsaktiver i alt		8.963.001	8.740.001
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	348.312
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	348.312
Anlægsaktiver i alt		8.963.001	9.088.313
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.929	76.308
Udbytte hos associerede virksomheder		0	260.000
Udsudte skatteaktiver		625.000	625.000
Tilgodehavende skat		21.627	12.554
Andre tilgodehavender		15.092.479	15.210.161
Periodeafgrænsningsposter		15.571	10.991
Tilgodehavender i alt		15.783.606	16.195.014
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.156.531	1.769.500
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.156.531	1.769.500
Likvide beholdninger		12.916.921	12.384.068
Omsætningsaktiver i alt		31.857.058	30.348.582
Aktiver i alt		40.820.059	39.436.895

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		0	140.791
Overført resultat		38.874.608	36.998.373
Forslag til udbytte		0	105.800
Egenkapital i alt		39.074.608	37.444.964
Gæld til banker		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Gæld til banker		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	946
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		59.758	63.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.368.464	1.610.100
Deposita		317.229	317.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.745.451	1.991.931
Gældsforpligtelser i alt		1.745.451	1.991.931
Passiver i alt		40.820.059	39.436.895

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	45.455	42.753
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.659	2.675
	<u>45.428</u>	<u>45.428</u>

Gennemsnitlige antal ansatte 0,2.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev Nom. DKK 45.000 til sikkerhed for betalingsforpligtigelser til ejerforeningen Vestervænget Valby.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0