

JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS

Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/10/2017

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	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Telefonnummer: 2041 1244

CVR-nr: 77366628
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse Jyske Bank A/S
Nørregade 32
3300 Frederiksværk
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015- 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 14/10/2017

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 regnskabsåret 1. juli 2016 30. juni 2017 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 opstilling 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.

Frederiksværk, 14/10/2017

Jørgen Nielsen
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. Der 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 lejeudgifter.

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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematisk afskrivninger over ejendommens 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 udgør 1/3 del af den samlede aktiekapital.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele anlægsaktiver

Unoterede aktier indregnes til handelsværdi på balancetidspunktet.

Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver".

Modtaget afkast i form af udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i posten - indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.

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.

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta samt behandling af valutakursfortjenester og -tab

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der har i året ikke været benyttet finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		952.913	950.488
Ejendomsomkostninger		-277.664	-209.212
Administrationsomkostninger		-2.822	-10.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		45.000	40.686
Bruttoresultat		717.427	771.444
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		717.427	771.444
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		415.359	573.985
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		305.281	-438.279
Andre finansielle indtægter		139.040	167.073
Øvrige finansielle omkostninger		-61.316	-143.024
Ordinært resultat før skat		1.515.791	931.199
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.515.791	931.199
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		415.359	573.985
Overført resultat		997.032	256.014
I alt		1.515.791	931.199

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		8.692.001	8.647.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.692.001	8.647.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		349.268	325.961
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	28.534.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	349.268	28.860.461
Anlægsaktiver i alt		9.041.269	37.507.461
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.318	7.270
Udbytte hos associerede virksomheder		400.000	512.000
Udskudte skatteaktiver		625.000	625.000
Tilgodehavende skat		5.492	707
Andre tilgodehavender		11.525.419	21.803
Periodeafgrænsningsposter		10.990	10.791
Tilgodehavender i alt		12.631.219	1.177.571
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.555.162	135.750
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.555.162	135.750
Likvide beholdninger		14.983.771	1.759.521
Omsætningsaktiver i alt		29.170.152	3.072.842
Aktiver i alt		38.211.421	40.580.303

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		141.747	118.440
Overført resultat		35.787.240	34.390.207
Forslag til udbytte		103.400	101.200
Egenkapital i alt		36.232.387	34.809.847
Gæld til banker		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Gæld til banker		0	3.586.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.531	9.816
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		66.730	69.147
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.539.544	1.787.755
Deposita		317.229	317.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.979.034	5.770.456
Gældsforpligtelser i alt		1.979.034	5.770.456
Passiver i alt		38.211.421	40.580.303

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	126.388	34.390.208	101.200	34.817.796
Betalt udbytte		-400.000	400.000	-101.200	-101.200
Årets resultat		415.359	997.032	103.400	1.515.791
Egenkapital, ultimo	200.000	141.747	35.787.240	103.400	36.232.387

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.079.345	150.000
Tilgang	0	
Afgang		
Kostpris ultimo	6.079.345	150.000
Opskrivninger primo	2.567.655	
Årets opskrivning	45.000	
Opskrivninger ultimo	2.612.655	
Af- og nedskrivning primo	0	150.000
Årets afskrivning		0
Tilbageførsel ved afgang		
Af- og nedskrivning ultimo	0	150.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.692.000	0

Investeringsjendomme måles til dagsværdi på basis af afkastbaseret cash flow-model. Ved beregningen er anvendt en tilbagediskonteringsfaktor på mellem 3,5 - 6 % afhængig af ejendomstype.

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.279.826	207.521
Tilgang		
Afgang	-9.279.826	
Kostpris ultimo	0	207.521
Nettoopskrivninger primo	19.254.674	118.440
Årets værdiregulering	36.461	7.948
Andel i årets resultat jf. note		415.359
Afgang	-19.291.135	
Udloddet udbytte		-400.000
Nettoopskrivninger ultimo	0	141.747
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	349.268
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill		92.269

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Revisorhuset Halsnæs A/S, Halsnæs	33%	1.048.104	1.246.078

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme med nom. DKK 4.500.000.

Ejerpantebrev nom DKK 45.000 til sikkerhed for betalingsforpligtigelser i ejerforeningen Vestervænget Valby.