

JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS

Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/11/2016

Jørgen Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Telefonnummer: 20411244

CVR-nr: 77366628
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 07/11/2016

Direktion

Jørgen Evald Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Jørgen Nielsen Ejendom Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Nielsen Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 reisorloven 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- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, 07/11/2016

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

Resultatet for året anses som tilfredsstillende. Resultatet af ejendommene er i året bedre end tidligere år, hvilket primært skyldes at der har været faldende udgifter til vedligeholdelse.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er selskabets bankgæld indfriet i forbindelse med salg af andre værdipapirer. Ændringen har ingen væsentlige 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 12.900 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 anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele anlægsaktiver

Unoterede aktier indregnes til handelsværdi på balancetidspunktet.

Efter balancetidspunktet er aktierne handlet, hvorfor handelsværdien af unoterede aktier er værdiansat med udgangspunkt i den forventede salgspris som vil blive afregnet.

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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		950.488	951.255
Ejendomsomkostninger		-209.212	-342.725
Administrationsomkostninger		-10.518	-14.457
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		573.985	267.034
Bruttoresultat		1.304.743	594.073
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		1.304.743	594.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.686	0
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-438.279	2.555.870
Andre finansielle indtægter		167.073	4.204
Øvrige finansielle omkostninger		-143.024	-695.031
Ordinært resultat før skat		931.199	2.726.150
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		931.199	2.726.150
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		573.985	267.034
Overført resultat		256.014	2.359.316
I alt		931.199	2.726.150

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		8.647.000	8.606.314
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.647.000	8.606.314
Kapitalandele i associerede virksomheder		325.961	263.976
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.534.500	29.010.075
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	28.860.461	29.274.051
Anlægsaktiver i alt		37.507.461	37.880.365
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.270	53.937
Udbytte hos associerede virksomheder		512.000	260.000
Udskudte skatteaktiver		625.000	625.000
Tilgodehavende skat		707	0
Andre tilgodehavender		21.803	0
Periodeafgrænsningsposter		10.791	10.320
Tilgodehavender i alt		1.177.571	949.257
Andre værdipapirer og kapitalandele		135.750	100.500
Værdipapirer og kapitalandele i alt		135.750	100.500
Likvide beholdninger		1.759.521	788.234
Omsætningsaktiver i alt		3.072.842	1.837.991
Aktiver i alt		40.580.303	39.718.356

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		118.440	56.455
Overført resultat		34.390.207	33.622.192
Forslag til udbytte		101.200	99.800
Egenkapital i alt	3	34.809.847	33.978.447
Gæld til banker		0	3.688.789
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	3.688.789
Gæld til banker		3.586.509	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.816	3.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.147	50.676
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.787.755	1.680.215
Deposita		317.229	317.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.770.456	2.051.120
Gældsforpligtelser i alt		5.770.456	5.739.909
Passiver i alt		40.580.303	39.718.356

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	2.526.969	
Årets opskrivning	40.686	
Opskrivninger ultimo	2.567.655	
Af- og nedskrivning primo	0	150.000
Årets afskrivning		0
Tilbageførsel ved afgang		
Af- og nedskrivning ultimo	0	150.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.647.000	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		
Kostpris ultimo	9.279.826	207.521
Nettoopskrivninger primo	19.730.249	56.455
Årets værdiregulering	-475.575	0
Andel i årets resultat jf. note		573.985
Udloddet udbytte		-512.000
Nettoopskrivninger ultimo	19.254.674	118.440
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.534.500	325.961
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill		131.342

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Revisorhuset Halsnæs A/S, Halsnæs	33%	500.000	1.721.955

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	56.455	33.622.192	99.800	33.978.447
Årets værdireguleringer		0	0		0
Udloddet ordinært udbytte		-512.000	512.000	-99.800	101.200
Årets resultat		573.985	256.014	101.200	931.199
Egenkapital ultimo	200.000	118.440	34.390.206	101.200	34.809.847

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions-, pensions- og garantiforpligtelser som ikke er indregnet i balancen.

5. 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.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jørgen Nielsen

H. P. Christensensvej 22

3300 Frederiksværk

Nærtstående parter

Direktør Jørgen Nielsen har bestemmende indflydelse.

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med ovennævnte bortset fra forrentning af mellemværende.