

JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS

Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/09/2018

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
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JØRGEN NIELSEN EJENDOM ApS Strandvejen 46 3300 Frederiksværk
	CVR-nr: 77366628 Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Nørregade 32 3300 Frederiksværk DK Danmark
Revisor	REVISORHUSET HALSNÆS A/S Strandvejen 46 3300 Frederiksværk DK Danmark CVR-nr: 20572043 P-enhed: 1004385624

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017- 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 04/09/2018

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 2017 - 30. juni 2018 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- eller

Frederiksværk, 04/09/2018

Jørgen 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. 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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

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 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.

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 børsnoteerede 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		932.605	952.913
Ejendomsomkostninger		-335.338	-277.664
Administrationsomkostninger		-33.159	-2.822
Bruttoresultat		564.108	672.427
Personaleomkostninger	1	-45.428	0
Resultat af ordinær primær drift		518.680	672.427
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		259.044	415.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.000	45.000
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		116.210	305.281
Andre finansielle indtægter		441.757	139.040
Øvrige finansielle omkostninger		-67.713	-61.316
Ordinært resultat før skat		1.315.978	1.515.791
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.315.978	1.515.791
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		259.044	415.359
Overført resultat		951.134	997.032
I alt		1.315.978	1.515.791

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		8.740.001	8.692.001
Materielle anlægsaktiver i alt		8.740.001	8.692.001
Kapitalandele i associerede virksomheder		348.312	349.268
Finansielle anlægsaktiver i alt		348.312	349.268
Anlægsaktiver i alt		9.088.313	9.041.269
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.308	64.318
Udbytte hos associerede virksomheder		260.000	400.000
Udskudte skatteaktiver		625.000	625.000
Tilgodehavende skat		12.554	5.492
Andre tilgodehavender		15.210.161	11.525.419
Periodeafgrænsningsposter		10.991	10.990
Tilgodehavender i alt		16.195.014	12.631.219
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.769.500	1.555.162
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.769.500	1.555.162
Likvide beholdninger		12.384.068	14.983.771
Omsætningsaktiver i alt		30.348.582	29.170.152
Aktiver i alt		39.436.895	38.211.421

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		140.791	141.747
Overført resultat		36.998.373	35.787.240
Forslag til udbytte		105.800	103.400
Egenkapital i alt		37.444.964	36.232.387
Gæld til banker		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Gæld til banker		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		946	55.531
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		63.656	66.730
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.610.100	1.539.544
Deposita		317.229	317.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.991.931	1.979.034
Gældsforpligtelser i alt		1.991.931	1.979.034
Passiver i alt		39.436.895	38.211.421

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	42.753	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring ²	2.675	0
	<u>45.428</u>	<u>0</u>

Gennemsnitlige antal ansatte 0,2.

2. 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.