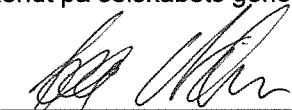


**JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS**  
**Strandvejen 46**  
**3300 Frederiksværk**

**CVR-nummer: 77366628**

Årsrapport  
1. juli 2021 til 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/10 2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 22. oktober 2022

### Direktion



Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

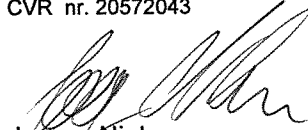
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, den 22. oktober 2022

### Revisorhuset Halsnæs

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 20572043



Jørgen Nielsen  
Registreret revisor  
mne977

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet** JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 77 36 66 28

**Direktion** Jørgen Nielsen

**Pengeinstitut** Jyske Bank A/S  
Nørregade 32  
3300 Frederiksværk

**Revisor** Revisorhuset Halsnæs  
Registreret revisionsaktieselskab  
Strandvejen 46  
3300 Frederiksværk

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervs og boligjendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets kursstigning på selskabets aktiebeholdning har i året bidraget væsentligt til det samlede årsresultat. Derudover har der i året ikke været enkeltstående begivenheder, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes ingen ændring i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet, kontoromkostninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ved beregningen er anvendt følgende afkastprocenter: Boligejendomme 3,5-4 %, Blandet ejendom 5% Erhvervsejendom 5 -7 %

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Årets reguleringer til dagsværdi, udbytte samt realiserede kursgevinster og tab, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre finansielle indtægter".

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, inden for maksimalt tre år, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skat på opskrivninger inden for samme juridiske skatteenhed.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i kreditinstitutter.

## Resultatopgørelse

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>1. juli 2021 til 30. juni 2022</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>577.772</b>	<b>696</b>
1 Personaleomkostninger	-50.044	-56
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>527.728</b>	<b>640</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.000	137
<b>Driftsresultat</b>	<b>545.728</b>	<b>777</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	130.835	65
Andre finansielle indtægter	1.633.626	2.226
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	91.013	87
Andre finansielle omkostninger	-38.221	-47
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.362.981</b>	<b>3.108</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.362.981</b>	<b>3.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	130.835	65
Overført resultat	2.232.146	3.043
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.362.981</b>	<b>3.108</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.165.001	9.147
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.165.001</b>	<b>9.147</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.129.171	998
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.129.171</b>	<b>998</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.294.172</b>	<b>10.145</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.520	113
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.086.902	8.995
Selskabsskat	33.011	20
Andre tilgodehavender	13.447.197	14.699
Udskudt skatteaktiv	625.000	625
Periodeafgrænsningsposter	18.150	18
<b>Tilgodehavender</b>	<b>23.253.780</b>	<b>24.470</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.432.543	8.212
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>12.432.543</b>	<b>8.212</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.291.056</b>	<b>3.519</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>37.977.379</b>	<b>36.201</b>
<b>Aktiver</b>	<b>48.271.551</b>	<b>46.346</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	196.113	65
Overført resultat	45.853.986	43.622
<b>Egenkapital</b>	<b>46.250.099</b>	<b>43.887</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	310.931	313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.699	11
Anden gæld	42.233	77
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.664.589	2.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.021.452</b>	<b>2.459</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.021.452</b>	<b>2.459</b>
<b>Passiver</b>	<b>48.271.551</b>	<b>46.346</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	47.268	53
Andre omkostninger til social sikring	2.776	3
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>50.044</b>	<b>56</b>

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør kr. 0.

Følgende selskaber indgår i sambeskatningen:  
 Havnevej Frederiksværk ApS

## Oplysning om aktiver indregnet til dagsværdi efter § 34 - § 38.

	Børsnoterede Aktier	Investeringsejendomme
Værdi ultimo indregnet i balancen	12.432.543	9.165.001
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	969.628	18.000
Årets ændringer der er indregnet i dagsværdireserven, jf. § 49, stk. 3, under egenkapitalen.	0	0

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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