

JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

CVR-nummer: 77366628

Årsrapport
1. juli 2022 til 30. juni 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/8 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 21. august 2023

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 revisorers 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 21. august 2023

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 2022/23 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

Investeringsejendommenes 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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% Erhvervs ejendom 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

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
1. juli 2022 til 30. juni 2023		
Bruttofortjeneste	542.467	578
1 Personaleomkostninger	-49.704	-50
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	492.763	528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	404.999	18
Driftsresultat	897.762	546
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-43.018	131
Andre finansielle indtægter	5.541.731	1.634
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	94.144	91
Andre finansielle omkostninger	-23.480	-39
Resultat før skat	6.467.139	2.363
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	6.467.139	2.363
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-43.018	131
Overført resultat	6.510.157	2.232
Disponeret I alt	6.467.139	2.363

Balance pr. 30. juni 2023

	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver		
Grunde og bygninger	9.570.000	9.165
Materielle anlægsaktiver	9.570.000	9.165
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.086.153	1.129
Finansielle anlægsaktiver	1.086.153	1.129
Anlægsaktiver i alt	10.656.153	10.294
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.250	44
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.631.046	9.087
Selskabsskat	46.288	33
Andre tilgodehavender	13.505.441	13.447
Udskudt skatteaktiv	625.000	625
Periodeafgrænsningsposter	18.559	18
Tilgodehavender	23.865.584	23.254
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.286.606	12.432
Værdipapirer og kapitalandele	19.286.606	12.432
Likvide beholdninger	999.945	2.295
Omsætningsaktiver i alt	44.152.135	37.981
Aktiver	54.808.288	48.275

Balance pr. 30. juni 2023

	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver		
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	153.095	196
Overført resultat	52.364.142	45.854
Egenkapital	52.717.237	46.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder	310.931	313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.511	4
Anden gæld	38.729	43
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.738.880	1.665
Kortfristede gældsforpligtelser	2.091.051	2.025
Gældsforpligtelser i alt	2.091.051	2.025
Passiver	54.808.288	48.275

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

Noter

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	46.800	47
Andre omkostninger til social sikring	2.904	3
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	49.704	50

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationsselskab 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	19.286.606	9.570.000
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	4.848.259	404.990
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.