

JØRGEN NIELSEN EJENDOM APS
Strandvejen 46
3300 Frederiksværk

CVR-nummer: 77366628

Årsrapport
1. juli 2019 til 30. juni 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/7 2020



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 8. juli 2020

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

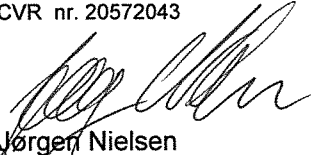
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 8. juli 2020

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 boligejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ud over sine normale driftsaktiviteter i året etableret to datterselskaber, hvis formåle er ejendomsinvestering. 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 2019/20 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

Regnskabet 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 og associerede virksomheder

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, associerede 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 nominal 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- og associerede 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i kreditinstitutter.

Resultatopgørelse

	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
1. juli 2019 til 30. juni 2020		
Bruttofortjeneste	538.816	642
1 Personaleomkostninger	-49.343	-47
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	489.473	595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	47.000	154
Driftsresultat	536.473	749
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-66.942	0
Andre finansielle indtægter	1.219.888	1.056
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.656	0
Andre finansielle omkostninger	-40.033	-70
Resultat før skat	1.704.042	1.735
Årets resultat	1.704.042	1.735
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-66.942	0
Overført resultat	1.770.984	1.735
Disponeret i alt	1.704.042	1.735

Balance pr. 30. juni 2020

	2020 DKK	2019 TDKK
Aktiver		
Grunde og bygninger	9.010.001	8.963
Materielle anlægsaktiver	9.010.001	8.963
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	933.058	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	933.058	0
Anlægsaktiver i alt	9.943.059	8.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.785	43
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.071.844	0
Selskabsskat	23.501	22
Andre tilgodehavender	14.742.668	15.093
Udskudt skatteaktiv	625.000	625
Periodeafgrænsningsposter	36.309	16
Tilgodehavender	24.524.107	15.799
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.648.861	3.157
Værdipapirer og kapitalandele	2.648.861	3.157
Likvide beholdninger	4.725.897	12.917
Omsætningsaktiver i alt	31.898.865	31.873
Aktiver	41.841.924	40.836

Balance pr. 30. juni 2020

	2020 DKK	2019 TDKK
Passiver		
Virksomhedskapital	200.000	200
Overført resultat	40.578.649	38.874
Egenkapital	40.778.649	39.074
Modtagne forudbetalinger fra kunder	317.229	319
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.872	15
Anden gæld	46.980	60
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	678.194	1.368
Kortfristede gældsforpligtelser	1.063.275	1.762
Gældsforpligtelser i alt	1.063.275	1.762
Passiver	41.841.924	40.836

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

Noter

	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	47.268	45
Andre omkostninger til social sikring	2.075	2
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	49.343	47
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Antallet af medarbejdere udgøres af 0,2 ansat.

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
Langs Kanalen ApS

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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