

## John Nielsen Hillerød A/S

Ålholmparken 81  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 87 94 75 13

### Årsrapport for 2015/16

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/1 2017



Dirigent  
John Nielsen

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for John Nielsen Hillerød A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

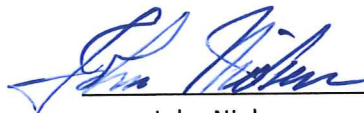
Det er ledelsens opfattelse at selskabet fortsat opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. januar 2017

**Direktion:**



John Nielsen

**Bestyrelse:**



John Nielsen



Eva Nielsen



Bettina Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til den daglige ledelse i John Nielsen Hillerød A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for John Nielsen Hillerød A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 30. januar 2017

  
**Gronemann's**  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 32 56 36 27

  
Ken Gronemann  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

John Nielsen Hillerød A/S  
Ålholmparken 81  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 87 94 75 13  
Stiftet: 1. oktober 1979  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

**Direktion**

John Nielsen

**Bestyrelse**

John Nielsen  
Eva Nielsen  
Bettina Jensen

**Ikke generalforsamlings-  
valgt revisor**

Bymidten 80  
3500 Værløse  
CVR-nr.: 32 56 36 27

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten 2015/16 til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Opgørelse af skønnet markedsværdi - baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller indeholdende skøn over ejendommenes fremtidige afkast og de forventede afkastkrav - er forbundet med usikkerhed, eftersom særligt afkastkravets størrelse er forbundet med usikkerhed, og denne faktor har stor betydning for værdiansættelsen. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på grundlag af historiske erfaringer for de enkelte ejendomme samt budgetter. I tilknytning hertil er der taget hensyn til særlige forhold, såsom byggeretter, udstykningsmuligheder m.v.

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

Selskabet har realiseret et overskud på t.kr. 389, som ledelsen anser for tilfredsstillende.

Ledelsen har positive forventninger til næste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har valgt ikke at oplyse nettoomsætningen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 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 regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger i form af drift og vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter indtægter i form af leje og drift. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

#### **Finansielle poster**

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

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



### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er der på balancedagen anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.	
	<b>739.504</b>	<b>682</b>	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-159.108	209
1	Finansielle indtægter	0	7
2	Finansielle omkostninger	-78.127	-153
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>502.269</b>	<b>745</b>
3	Skat af årets resultat	-113.729	-79
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>388.540</b>	<b>666</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	250.000	101
	Overført resultat	138.540	565
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>388.540</b>	<b>666</b>

**Balance**

pr. 30. september 2016

Note	<b>AKTIVER</b>	2016 kr.	2015 t.kr.
	Investeringsejendomme	10.300.000	10.250
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.300.000</b>	<b>10.250</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.300.000</b>	<b>10.250</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	5.745	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.756	10
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.501</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>523.017</b>	<b>349</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>539.518</b>	<b>359</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>10.839.518</b>	<b>10.609</b>

**Balance**

pr. 30. september 2016

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	5.262.044	5.124
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	101
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.012.044</b>	<b>5.725</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.434.512	1.424
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.434.512</b>	<b>1.424</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.804.016	2.798
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.804.016</b>	<b>2.798</b>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	203.100	202
	Deposita	204.250	204
	Selskabsskat	102.960	183
	Anden gæld	78.636	73
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>588.946</b>	<b>662</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.392.962</b>	<b>3.460</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>10.839.518</b>	<b>10.609</b>
7	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	7
	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	78.127	153
	<b>78.127</b>	<b>153</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	102.960	79
Regulering af udskudt skat	10.769	0
	<b>113.729</b>	<b>79</b>

2016  
kr.**4 Materielle anlægsaktiver mv.**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	8.116.023
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>8.116.023</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2015	2.133.977
Årets dagsværdireguleringer	<u>50.000</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2016	<u>2.183.977</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016</b>	<b><u>10.300.000</u></b>

2016  
kr.

<b>5 Egenkapital</b>	1/10 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	30/9 2016
Aktiekapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	5.123.504	0	138.540	5.262.044
Henlagt til udbytte	101.200	-101.200	250.000	250.000
	<b>5.724.704</b>	<b>-101.200</b>	<b>388.540</b>	<b>6.012.044</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:  
Aktier, 500 stk. à nom. 1.000 kr.

500.000

**500.000**

<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	1/10 2015	30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt	Gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter	2.999.747	3.007.116	203.100	1.941.349
	<b>2.999.747</b>	<b>3.007.116</b>	<b>203.100</b>	<b>1.941.349</b>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomhed John Nielsen Hillerød Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt udbytteskat. Den samlede skatteforpligtelse i sambeskatningen udgør t.kr. 102 pr. 30. september 2016.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.007, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 7.350.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.kr. 4.000, der giver pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.