

John Nielsen Hillerød A/S

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

Årsrapport for 2018/19

(40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27/1 2020

Dirigent
John Nielsen

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 27. januar 2020

Direktion:

John Nielsen

Bestyrelse:

John Nielsen

Eva Nielsen

Bettina Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i John Nielsen Hillerød A/S

Vi har opstillet årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisorer's 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 27. januar 2020



Ken Gronemann
Registreret revisor
MNE-nr.: 17911

Selskabsoplysninger

Selskabet

John Nielsen Hillerød A/S
Åholmparken 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 væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 10.625. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 675, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2018/19 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 14 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 består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 gælds metode 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.

Resultatopgørelse

for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019

| Note | 2018/19 kr. | 2017/18 t.kr. | |
|---|--|------------------|------------|
| | 740.952 | 760 | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 450.000 | 0 |
| | Finansielle indtægter | 874 | 0 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -58.590 | -68 |
| | RESULTAT FØR SKAT | 1.133.236 | 692 |
| 4 | Skat af årets resultat | -249.819 | -154 |
| | ÅRETS RESULTAT | 883.417 | 538 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING: | | | |
| | Udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | 383.417 | 38 |
| | DISPONERET I ALT | 883.417 | 538 |

This document has esignatur Agreement-ID: c3b58494upRS45584449

Balance

pr. 30. september 2019

| | | AKTIVER | |
|------|---|-------------------|---------------|
| Note | | 2019 kr. | 2018 t.kr. |
| | Investeringsejendomme | 10.625.000 | 10.175 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | 10.625.000 | 10.175 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 10.625.000 | 10.175 |
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 50.889 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 10.258 | 10 |
| | Tilgodehavender | 61.147 | 10 |
| | Likvide beholdninger | 345.713 | 582 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 406.860 | 592 |
| | AKTIVER | 11.031.860 | 10.767 |

Balance

pr. 30. september 2019

| | | PASSIVER | |
|----------|--|-------------------|---------------|
| Note | | 2019 kr. | 2018 t.kr. |
| | Selskabskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | 5.685.716 | 5.302 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 500 |
| 6 | EGENKAPITAL | 6.685.716 | 6.302 |
| | Hensættelse til udskudt skat | 1.652.902 | 1.509 |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.652.902 | 1.509 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.123.289 | 2.336 |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | 2.123.289 | 2.336 |
| 7 | Kortfristet del af langfristet gæld | 212.450 | 210 |
| | Deposita | 204.250 | 204 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 38 |
| | Selskabsskat | 81.282 | 85 |
| | Anden gæld | 71.971 | 83 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 569.953 | 620 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSER | 2.693.242 | 2.956 |
| | PASSIVER | 11.031.860 | 10.767 |
| 1 | Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---|----------------|------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| <p>Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 675, jf. omtale heraf i note 5.</p> | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 874 | 0 |
| | 874 | 0 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 2 |
| Andre finansielle omkostninger | 58.590 | 66 |
| | 58.590 | 68 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 106.282 | 108 |
| Regulering af udskudt skat | 143.537 | 46 |
| | 249.819 | 154 |

2019
kr.

5 Materielle anlægsaktiver mv.

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2018 | 8.116.023 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 30. september 2019 | 8.116.023 |
| Dagsværdireguleringer 1. oktober 2018 | 2.058.977 |
| Årets dagsværdireguleringer | 450.000 |
| Dagsværdireguleringer 30. september 2019 | 2.508.977 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 | 10.625.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 2 industri- og logistikejendomme på i alt 1.152 m2 beliggende i Hillerød-området. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Fastsat afkastkrav for industri- og logistikejendomme i Hillerød-området udgør 6,75 - 8,25 %.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t. kr. 675.

2019
kr.

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 500.000 | 5.302.299 | 500.000 | 6.302.299 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -500.000 | -500.000 |
| Årets resultat | 0 | 383.417 | 500.000 | 883.417 |
| Egenkapital, ultimo | 500.000 | 5.685.716 | 500.000 | 6.685.716 |

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

500.000

500.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | 1/10 2018 Gæld i alt | 30/9 2019 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.545.459 | 2.335.739 | 212.450 | 1.273.489 |
| | 2.545.459 | 2.335.739 | 212.450 | 1.273.489 |

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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. 80 pr. 30. september 2019.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.336, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 7.250.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-002012191178
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 15:06:50
Underskrevet med NemID

John Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-002012191178
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 15:06:50
Underskrevet med NemID

John Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-002012191178
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 15:06:50
Underskrevet med NemID

Eva Merete Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-593023733762
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 15:18:48
Underskrevet med NemID

Bettina Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-572682435846
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 15:28:19
Underskrevet med NemID

Ken Trolle Gronemann - Registreret revi...

Som Revisor NEM ID
RID: 1258365179701
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 16:07:59
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c3b58494upRS45584449