

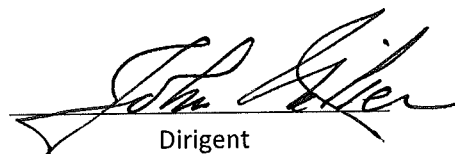
## **John Nielsen Hillerød A/S**

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

### **Årsrapport for 2016/17**

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20/1 2018



Dirigent  
John Nielsen

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

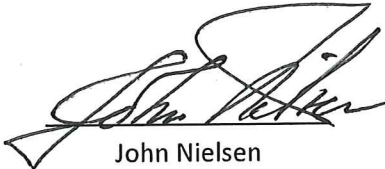
Det er ledelsens opfattelse at selskabet fortsat opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

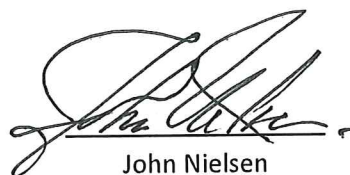
Hillerød, den 12. januar 2018

**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 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 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 12. januar 2018

  
**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 2016/17 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. 452, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2016/17 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). Der er anvendt diskonteringsfaktorer i intervallet 7,00 % - 8,50 %.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominal 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 2016 - 30. september 2017

Note		2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>730.953</b>	<b>740</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-125.000	-159
1	Finansielle indtægter	50.267	0
2	Finansielle omkostninger	-74.976	-78
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>581.244</b>	<b>503</b>
3	Skat af årets resultat	-129.477	-114
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>451.767</b>	<b>389</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
	Udbytte for regnskabsåret	450.000	250
	Overført resultat	1.767	139
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>451.767</b>	<b>389</b>

**Balance**

pr. 30. september 2017

		<b>AKTIVER</b>	
Note		2017 kr.	2016 t.kr.
	Investeringsjendomme	10.175.000	10.300
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.300</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.300</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	11.016	11
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.016</b>	<b>17</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>657.413</b>	<b>523</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>668.429</b>	<b>540</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>10.843.429</b>	<b>10.840</b>

**Balance**

pr. 30. september 2017

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2017 kr.	2016 t.kr.
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	5.263.811	5.262
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	250
<b>5</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.213.811</b>	<b>6.012</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.463.823	1.435
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.463.823</b>	<b>1.435</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.545.585	2.804
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.545.585</b>	<b>2.804</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristet gæld	206.900	203
	Deposita	204.250	204
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.759	0
	Selskabsskat	82.904	103
	Anden gæld	84.397	79
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>620.210</b>	<b>589</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.165.795</b>	<b>3.393</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>10.843.429</b>	<b>10.840</b>
<b>7</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	50.267	0
	<b>50.267</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.409	0
Andre finansielle omkostninger	73.567	78
	<b>74.976</b>	<b>78</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	100.166	103
Regulering af udskudt skat	29.311	11
	<b>129.477</b>	<b>114</b>

## Noter

2017  
kr.

### 4 Materielle anlægsaktiver mv.

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	8.116.023
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>8.116.023</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2016	2.183.977
Årets dagsværdireguleringer	<u>-125.000</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2017	<u>2.058.977</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017</b>	<b><u>10.175.000</u></b>

**5 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	500.000	5.262.044	250.000	6.012.044
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	1.767	450.000	451.767
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.263.811</b>	<b>450.000</b>	<b>6.213.811</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 500 stk. à nom. 1.000 kr.	500.000
	<b>500.000</b>

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/10 2016 Gæld i alt	30/9 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.007.116	2.752.485	206.900	1.717.985
	<b>3.007.116</b>	<b>2.752.485</b>	<b>206.900</b>	<b>1.717.985</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. 80 pr. 30. september 2017.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.752, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 6.800.

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