

## **John Nielsen Hillerød A/S**

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

### **Årsrapport for 2017/18**

(39. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1/2 2019

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 25. januar 2019

**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 2017 - 30. september 2018 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 revisorers 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 25. januar 2019



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. 10.175. 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 4.

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2017/18 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 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 anskaffelsessummen 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 2017 - 30. september 2018

Note		2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>760.305</b>	<b>731</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-125
	Finansielle indtægter	0	50
2	Finansielle omkostninger	-67.815	-75
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>692.490</b>	<b>581</b>
3	Skat af årets resultat	-154.002	-129
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>538.488</b>	<b>452</b>
	 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b> 		
	Udbytte for regnskabsåret	500.000	450
	Overført resultat	38.488	2
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>538.488</b>	<b>452</b>

**Balance**

pr. 30. september 2018

		<b>AKTIVER</b>	
Note		2018 kr.	2017 t.kr.
	Investeringsejendomme	10.175.000	10.175
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175</b>
	Periodeafgrænsningsposter	10.295	11
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.295</b>	<b>11</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>581.890</b>	<b>657</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>592.185</b>	<b>668</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>10.767.185</b>	<b>10.843</b>

**Balance**

pr. 30. september 2018

		<b>PASSIVER</b>	
Note		2018 kr.	2017 t.kr.
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	5.302.299	5.264
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	450
<b>5</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.302.299</b>	<b>6.214</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.509.365	1.464
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.509.365</b>	<b>1.464</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.335.959	2.549
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.335.959</b>	<b>2.549</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristet gæld	209.500	203
	Deposita	204.250	204
	Gæld til tilknyttede virksomheder	38.064	42
	Selskabsskat	84.692	83
	Anden gæld	83.056	84
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>619.562</b>	<b>616</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.955.521</b>	<b>3.165</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>10.767.185</b>	<b>10.843</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>7</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<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 4.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.566	1
Andre finansielle omkostninger	66.249	74
	<b>67.815</b>	<b>75</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	108.460	100
Regulering af udskudt skat	45.542	29
	<b>154.002</b>	<b>129</b>

2018  
kr.

**4 Materielle anlægsaktiver mv.**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2017	8.116.023
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. september 2018	8.116.023
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2017	2.058.977
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer 30. september 2018	2.058.977
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018</b>	<b>10.175.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 industri- og logistikejendomme på i alt 1.152 m<sup>2</sup> 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 7,00 - 8,50 %.

2018  
kr.

**5 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	500.000	5.263.811	450.000	6.213.811
Betalt udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	0	38.488	500.000	538.488
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>5.302.299</b>	<b>500.000</b>	<b>6.302.299</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 500 stk. à nom. 1.000 kr. 500.000

**500.000**

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/10 2017 Gæld i alt	30/9 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.752.485	2.545.459	209.500	1.497.959
<b></b>	<b>2.752.485</b>	<b>2.545.459</b>	<b>209.500</b>	<b>1.497.959</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. 82 pr. 30. september 2018.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.545, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 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.



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: 05-02-2019 kl.: 08:51:53  
Underskrevet med NemID

## John Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-002012191178  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2019 kl.: 08:51:53  
Underskrevet med NemID

## John Nielsen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-002012191178  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2019 kl.: 08:51:53  
Underskrevet med NemID

## Bettina Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-572682435846  
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2019 kl.: 16:06:39  
Underskrevet med NemID

## Eva Merete Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-593023733762  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2019 kl.: 08:58:47  
Underskrevet med NemID

## Ken Trolle Gronemann - Registreret rev...

Som Revisor NEM ID  
RID: 1258365179701  
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2019 kl.: 12:40:37  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 893b32a5sxRQ17861217