

John Nielsen Hillerød A/S

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

Årsrapport 2022/23

(44. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/1 2024

Dirigent
John Nielsen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledespåtegning	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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 19. januar 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 19. januar 2024



Ken Gronemann
Registreret revisor
MNE-nr.: 17911

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	 Torvet 4A, 1. sal 3400 Hillerød 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. 13.050. 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. 1.000, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2022/23 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 32 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 2022 - 30. september 2023

Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.	
	522.681	655	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	0
	Finansielle indtægter	0	10
2	Finansielle omkostninger	-127.424	-84
	RESULTAT FØR SKAT	195.257	581
3	Skat af årets resultat	-44.192	-128
	ÅRETS RESULTAT	151.065	453
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	151.065	453
	DISPONERET I ALT	151.065	453

Balance

pr. 30. september 2023

Note	AKTIVER	2023 kr.	2022 t.kr.
	Investeringsejendomme	13.050.000	13.250
4	Materielle anlægsaktiver	13.050.000	13.250
	ANLÆGSAKTIVER	13.050.000	13.250
	Andre tilgodehavender	1.436	2
	Periodeafgrænsningsposter	14.079	12
	Tilgodehavender	15.515	14
	Likvide beholdninger	593.340	691
	OMSÆTNINGSAKTIVER	608.855	705
	AKTIVER	13.658.855	13.955

Balance

pr. 30. september 2023

PASSIVER		
Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Selskabskapital	500.000	500
Overført resultat	8.477.830	8.327
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	8.977.830	8.827
Hensættelse til udskudt skat	2.323.468	2.342
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.323.468	2.342
Gæld til realkreditinstitutter	455.865	538
Selskabsskat	62.458	63
5 Langfristede gældsforpligtelser	518.323	601
5 Kortfristet del af langfristet gæld	81.890	81
Deposita	204.250	204
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.474.546	1.823
Selskabsskat	0	1
Anden gæld	78.548	76
Kortfristede gældsforpligtelser	1.839.234	2.185
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.357.557	2.786
PASSIVER	13.658.855	13.955
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	t.kr.
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
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. 1.000, jf. omtale heraf i note 4.		
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	113.040	63
Andre finansielle omkostninger	14.384	21
	127.424	84
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	62.458	90
Regulering af udskudt skat	-18.266	38
	44.192	128

2023
kr.

4 Materielle anlægsaktiver mv.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022	8.116.023
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. september 2023	8.116.023
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2022	5.133.977
Årets dagsværdireguleringer	-200.000
Dagsværdireguleringer 30. september 2023	4.933.977
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023	13.050.000

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 5,00 - 6,50 %.

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. 1.000.

2023
kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	1/10 2022 Gæld i alt	30/9 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	618.594	537.755	81.890	117.500
	618.594	537.755	81.890	117.500

6 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. 56 pr. 30. september 2023.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 538, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 9.850.

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

John Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Merete Nielsen

Direktør

ID: 28c853b0-34ac-4f89-af66-d8b91e558745

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 14:41:54

Underskrevet med MitID



John Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Merete Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 28c853b0-34ac-4f89-af66-d8b91e558745

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 14:41:54

Underskrevet med MitID



John Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Merete Nielsen

Dirigent

ID: 28c853b0-34ac-4f89-af66-d8b91e558745

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 14:41:54

Underskrevet med MitID



Eva Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Merete Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 28c853b0-34ac-4f89-af66-d8b91e558745

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 14:30:46

Underskrevet med MitID



Bettina Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bettina Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8a568509-44a4-46b0-93b4-d3672f7bba86

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 10:02:00

Underskrevet med MitID



Ken Gronemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ken Trolle Gronemann

Revisor

ID: ddfcac32-9ad0-49b5-9de7-65ae9c33b790

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-01-2024 kl.: 15:34:23

Underskrevet med MitID

