

## **JOHN NIELSEN HILLERØD A/S**

Ålholmparken 81, 3400 Hillerød

**CVR-nr. 87 94 75 13**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

John Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for JOHN NIELSEN HILLERØD A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 31. marts 2026

### Direktion

John Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Eva Merete Nielsen

John Nielsen

Bettina Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i JOHN NIELSEN HILLERØD A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for JOHN NIELSEN HILLERØD A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 31. marts 2026

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor  
mne32779

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet JOHN NIELSEN HILLERØD A/S  
Ålholmparken 81  
3400 Hillerød  
CVR-nr.: 87947513  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 1. oktober 1979  
Hjemsted: Hillerød

Bestyrelse Eva Merete Nielsen  
John Nielsen  
Bettina Jensen

Direktion John Nielsen, direktør

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 35257691  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 100.675, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.652.621.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>706.393</b>	<b>713.409</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-506.197</u>	<u>150.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>200.196</b>	<b>863.409</b>
Finansielle indtægter	2	86	82
Finansielle omkostninger	3	<u>-70.444</u>	<u>-125.813</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.838</b>	<b>737.678</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-29.163</u>	<u>-163.562</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>100.675</u></b>	<b><u>574.116</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>100.675</u>	<u>574.116</u>
		<b><u>100.675</u></b>	<b><u>574.116</u></b>

**Balance 30. september**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	13.348.123	13.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.348.123</u></b>	<b><u>13.200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.348.123</u></b>	<b><u>13.200.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.045	96.045
Andre tilgodehavender		0	1.525
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.806</u>	<u>16.087</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>112.851</u></b>	<b><u>113.657</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.136.180</u></b>	<b><u>1.183.042</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.249.031</u></b>	<b><u>1.296.699</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>14.597.154</u></u></b>	<b><u><u>14.496.699</u></u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.152.621	9.051.946
<b>Egenkapital</b>		<b>9.652.621</b>	<b>9.551.946</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.295.357	2.378.856
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.295.357</b>	<b>2.378.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	372.909
Selskabsskat		112.662	80.174
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>112.662</b>	<b>453.083</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	4.261	82.956
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.639.277	1.591.531
Selskabsskat		80.174	0
Anden gæld		531.716	157.241
Periodeafgrænsningsposter		76.836	76.836
Deposita		204.250	204.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.536.514</b>	<b>2.112.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.649.176</b>	<b>2.565.897</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.597.154</b>	<b>14.496.699</b>
Andre forpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	500.000	9.051.946	9.551.946
Årets resultat	<u>0</u>	<u>100.675</u>	<u>100.675</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>9.152.621</u></b>	<b><u>9.652.621</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>86</u>	<u>82</u>
	<b><u>86</u></b>	<b><u>82</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	47.746	110.797
Andre finansielle omkostninger	<u>22.698</u>	<u>15.016</u>
	<b><u>70.444</u></b>	<b><u>125.813</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	112.662	108.174
Regulering af udskudt skat	<u>-83.499</u>	<u>55.388</u>
	<b><u>29.163</u></b>	<b><u>163.562</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. oktober	8.116.023
Tilgang i årets løb	<u>654.320</u>
Kostpris 30. september	<u>8.770.343</u>
Værdireguleringer 1. oktober	5.083.977
Årets værdireguleringer	<u>-506.197</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>4.577.780</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u><u>13.348.123</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025, er der anvendt et markedsbaseret afkastkrav på 6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. + 0,5 og - 0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr -1.027 og t.kr. 1.213.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	455.865	4.261	4.261	0
Selskabsskat	<u>80.174</u>	<u>112.662</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>536.039</u></u></b>	<b><u><u>116.923</u></u></b>	<b><u><u>4.261</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Andre forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med John Nielsen Hillerød Holding ApS, og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 4, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.461, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2025 udgør t.kr. 13.348

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOHN NIELSEN HILLERØD A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets aktuelle skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.