

John Nielsen Hillerød A/S

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

Årsrapport 2023/24

(45. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/1 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 30. januar 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 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 30. januar 2025



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	Gronemann's Registreret revisionsanpartsselskab Torvet 4A, 1. sal 3400 Hillerød CVR-nr.: 32 56 36 27

Ledelsesberetning

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. 13.200. 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. 1.100, jf. omtale heraf i regnskabet note 4.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Hillerød A/S for 2023/24 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 33 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023 - 30. september 2024

Note		2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	713.409	523
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	-200
	Finansielle indtægter	82	0
2	Finansielle omkostninger	-125.813	-127
	RESULTAT FØR SKAT	737.678	196
3	Skat af årets resultat	-163.562	-44
	ÅRETS RESULTAT	574.116	152
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	574.116	152
	DISPONERET I ALT	574.116	152

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

		Balance	
		pr. 30. september 2024	
		AKTIVER	
Note		2024 kr.	2023 t.kr.
	Investeringsejendomme	13.200.000	13.050
4	Materielle anlægsaktiver	13.200.000	13.050
	ANLÆGSAKTIVER	13.200.000	13.050
	Tilgodehavender fra salg	96.045	0
	Andre tilgodehavender	1.525	1
	Periodeafgrænsningsposter	16.087	14
	Tilgodehavender	113.657	15
	Likvide beholdninger	1.183.042	594
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.296.699	609
	AKTIVER	14.496.699	13.659

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

Balance

pr. 30. september 2024

		PASSIVER	
Note		2024 kr.	2023 t.kr.
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	9.051.946	8.478
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL	9.551.946	8.978
	Hensættelse til udskudt skat	2.378.856	2.324
	HENSATTE FORPLIGTELSER	2.378.856	2.324
	Gæld til realkreditinstitutter	372.909	456
	Selskabsskat	80.174	62
5	Langfristede gældsforpligtelser	453.083	518
5	Kortfristet del af langfristet gæld	82.956	82
	Deposita	204.250	204
	Forudbetalt leje	76.836	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.591.531	1.474
	Anden gæld	157.241	79
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.112.814	1.839
	GÆLDSFORPLIGTELSER	2.565.897	2.357
	PASSIVER	14.496.699	13.659
1	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Antal heltidsbeskæftigede		
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

Noter

	2023/24	2022/23
	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. 1.100, jf. omtale heraf i note 4.		
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.797	113
Andre finansielle omkostninger	15.016	14
	125.813	127
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	108.174	62
Regulering af udskudt skat	55.388	-18
	163.562	44

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

Noter

2024
kr.

4 Materielle anlægsaktiver mv.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	8.116.023
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. september 2024	8.116.023
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2023	4.933.977
Årets dagsværdireguleringer	150.000
Dagsværdireguleringer 30. september 2024	5.083.977
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024	13.200.000

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. 1.100.

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

Noter

2024
kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	1/10 2023	30/9 2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	537.755	455.865	82.956	30.138
	537.755	455.865	82.956	30.138

6 Antal heltidsbeskæftigede

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret har udgjort under 1

7 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. 103 pr. 30. september 2024.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 456, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.290, i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 10.350.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7xjYM252319280

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Nielsen
Direktør
ID: 1fd07d57-545d-4543-920f-4f2389d7038e
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2025 kl.: 09:58:47
Underskrevet med MitID



John Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1fd07d57-545d-4543-920f-4f2389d7038e
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2025 kl.: 09:58:47
Underskrevet med MitID



John Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Nielsen
Dirigent
ID: 1fd07d57-545d-4543-920f-4f2389d7038e
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2025 kl.: 09:58:47
Underskrevet med MitID



Bettina Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bettina Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8a568509-44a4-46b0-93b4-d3672f7bba86
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 09:37:26
Underskrevet med MitID



Eva Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Merete Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 28c853b0-34ac-4f89-af66-d8b91e558745
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2025 kl.: 09:41:56
Underskrevet med MitID



Ken Gronemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ken Trolle Gronemann
Revisor
ID: afa2a157-1992-401c-8c6a-b95276c7eaea
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 09:41:51
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 13d4b7jxjYM252319280

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.