



JBN Holding ApS

Lyngstrupvej 28
3630 Jægerspris
CVR-nr. 26 31 75 68

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 15. marts 2019

John Bang Nielsen

dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JBN Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 15. marts 2019
Direktion:

John Bang Nielsen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JBN Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JBN Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 15. marts 2019

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

JBN Holding ApS
Lyngstrupvej 28
3630 Jægerspris

CVR nr.: 26 31 75 68
Stiftet: 12. november 2001
Hjemstedskommune: Frederikssund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

Direktion

John Bang Nielsen

Revision

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Koncern

	2018 *)	2017 *)	2016 *)	2015 *)
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultatopgørelse:				
Bruttoresultat	59.773	51.174	43.078	33.191
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	9.012	8.185	7.076	5.034
Værdiregulering af investeringsejendomme **)	14.450	-	-	-
Resultat før finansielle poster	23.462	8.185	7.076	5.034
Finansielle poster	-1.491	-1.373	-1.027	-1.066
Årets resultat	17.642	5.263	4.159	3.096
Balance:				
Balancesum	128.552	107.865	81.865	65.667
Egenkapital	42.437	25.204	19.911	15.756
Pengestrømme:				
Årets pengestrømme	2.587	4.807	5.315	-1.717
Driftsaktivitet	11.592	7.975	4.631	2.202
Investeringsaktivitet (netto)	-8.874	-9.580	-9.035	-6.591
Investeringer i immaterielle og materielle anlægsaktiver	9.955	7.058	10.574	7.591
Finansieringsaktivitet	-131	6.412	9.718	2.672
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	95	86	76	62
Nøgletal i %: ***)				
Afkastningsgrad	19,8	8,6	9,6	15,3
Soliditetsgrad	33,0	23,4	24,3	24,0
Forrentning af egenkapitalen	52,2	23,3	23,3	21,9

*) Koncernen er i 2016 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder, hvorfor hoved- og nøgletal alene omfatter de sidste fire regnskabsår.

***) Selskabet har i 2018 ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme.

****) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger & vejledning. For definitioner se i afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktiviteter

Moderselskabets aktiviteter er at eje værdipapirer.

Koncernens aktiviteter er murermester- og entreprenørvirksomhed, malervirksomhed, investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning og salg af huse og grunde samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud før skat på 21.719 tkr. og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 42.437 tkr. inkl. minoritetsinteresser. Resultatet for koncernen er tilfredsstillende under hensyntagen til resultatet i Bang Nielsen A/S er lavere end forventet.

Koncernens overskud er påvirket af, at koncernens ledelse i regnskabsåret har ændret regnskabspraksis for måling af koncernens ejendomme. Koncernens investeringsejendomme er tidligere målt efter kostprismetoden, men måles fremadrettet til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis påvirker årets resultat efter skat og egenkapital positivt med 11.873 tkr.

Bang Nielsen A/S har opnået en lavere indtjening end forventet. Den lavere indtjening skyldes en entreprisekontrakt, som på grund af eksterne forhold ikke har udviklet sig som forventet.

Ultimo januar 2019 så Bang Nielsen A/S sig nødsaget til at stoppe arbejdet på pladsen grundet manglende betaling for både kontrakt- og ekstraarbejder og sagens endelige afgørelse forventes kun at kunne opnås via voldgiftssystemet. I årsrapporten er indregnet et skøn over det forventede udfald baseret på tidligere erfaringer, vurderingen af sandsynligheden af forskellige scenarier og modtaget juridisk rådgivning.

Bang Nielsen Byg A/S har også i 2018 bidraget væsentligt til koncernens omsætning. Selskabet har solgt en række nyopførte huse i udstykningen Esrogårdsvej m.fl. og interessen for området er fortsat god.

Ledelsesberetning

Beretning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som ikke er vurderet i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at omsætningen for 2019 for koncernen vil være på et lidt lavere niveau end årets omsætning. Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2019.

Risikoforhold

Koncernens selskaber har sædvanlige forretningsmæssige og finansielle risici indenfor deres respektive forretningsområder. Koncernens selskaber har ikke påtaget sig usædvanlige risici.

Videnressourcer

Produktion og processer er baseret på mangeårige erfaringer inden for entreprenørbranchen, og der fokuseres på fortsat at kunne tiltrække veluddannede håndværkere, projektledere mv.

Miljøforhold

Koncernen tilstræber i alle aktiviteter, at skabe optimale forudsætninger i forhold til klimapåvirkning og energi- og ressourceeffektivitet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBN Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernens ledelse har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af koncernens ejendomme. Det er ledelsens vurdering, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af koncernes aktiver, passiver og finansielle stilling.

Koncernes ejendomme er tidligere målt efter kostprismetoden, men måles fremadrettet til dagsværdi. Da det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi med tilbagevirkende kraft er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Praksisændringen påvirker resultat efter skat samt egenkapital positivt med 11.873 tkr. Koncernes aktivmasse forøges med 14.345 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet JBN Holding ApS og virksomheder, hvori JBN Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Dattervirksomhedernes regnskaber er udarbejdet efter samme regnskabspraksis, som er anvendt i moderselskabet. Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsesåret. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en igangværende arbejder ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Indtægter fra udlejning af ejendommene medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer tab, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af JBN Holding ApS' danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40-50 år
Indretning af lejede lokaler	6-12 år
Driftsmateriel og inventar	5-10 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser m.v.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JBN Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg samt ejendomme til videresalg under opførelse omfatter kostpris for materialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, færdiggørelse af byggeprojekter, omstruktureringer, andre omkostninger mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Skyldig skat og udskudt skat

JBN Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikkekontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
			tkr.		tkr.
Bruttoresultat		59.773.193	51.174	-16.794	-21
Personaleomkostninger	1	-48.498.759	-40.684	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-2.262.356	-2.301	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-4	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		9.012.078	8.185	-16.794	-21
Værdiregulering af investeringsejendomme		14.449.905	0	0	0
Resultat før finansielle poster		23.461.983	8.185	-16.794	-21
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		0	0	17.377.473	4.590
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		-251.563	66	-251.563	66
Finansielle indtægter	2	114.163	0	554.964	326
Finansielle omkostninger	3	-1.605.090	-1.373	-10.810	-32
Ordinært resultat før skat		21.719.493	6.878	17.653.270	4.929
Skat af årets resultat	4	-4.077.853	-1.615	-113.805	-58
Årets resultat	5	17.641.640	5.263	17.539.465	4.871

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
			tkr.		tkr.
AKTIVER					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	6	59.459.441	0	0	0
Grunde og bygninger	7	4.918.172	45.115	0	0
Indretning af lejede lokaler	7	211.713	119	0	0
Driftsmateriel og inventar inkl. produktionsanlæg og maskiner	7	10.584.433	8.761	0	0
		<u>75.173.759</u>	<u>53.995</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	29.711.698	11.198
Kapitalandele i associerede virksomheder		852.164	981	852.164	981
Deposita		486.000	486	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.803.748	8.900
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		2.555.687	2.575	2.555.687	2.575
	8	<u>3.893.851</u>	<u>4.042</u>	<u>37.923.297</u>	<u>23.654</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.067.610</u>	<u>58.037</u>	<u>37.923.297</u>	<u>23.654</u>
Omsætningsaktiver:					
Varebeholdninger					
Ejendomme til videresalg	9	11.870.755	8.497	0	0
		<u>11.870.755</u>	<u>8.497</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.321.293	21.604	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	16.093.154	6.701	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.362.602	983
Andre tilgodehavender		891.384	1.177	221.994	16
Periodeafgrænsningsposter	11	445.971	493	0	0
		<u>25.751.802</u>	<u>29.975</u>	<u>5.584.596</u>	<u>999</u>
Likvide beholdninger		<u>11.861.963</u>	<u>11.356</u>	<u>248.971</u>	<u>239</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>49.484.520</u>	<u>49.828</u>	<u>5.833.567</u>	<u>1.238</u>
AKTIVER I ALT		<u>128.552.130</u>	<u>107.865</u>	<u>43.756.864</u>	<u>24.892</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
			tkr.		tkr.
PASSIVER					
Egenkapital:					
Virksomhedskapital		125.000	125	125.000	125
Reserve for opskrivninger		0	593	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		229.851	481	30.549.308	15.297
Overført resultat		41.526.704	23.251	11.207.247	9.027
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	106	108.000	106
Minoritetsinteresser		447.926	648	0	0
Egenkapital i alt		42.437.481	25.204	41.989.555	24.555
Hensatte forpligtelser:					
Hensættelse til udskudt skat	12	5.158.784	1.424	0	0
Andre hensættelser	13	1.559.557	609	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		6.718.341	2.033	0	0
Gældsforpligtelser:					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld		36.905.304	33.928	0	0
Bankgæld		7.865.840	7.866	0	0
Leasingforpligtelser		1.192.382	1.881	0	0
	14	45.963.526	43.675	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	14	2.469.589	1.419	0	0
Bankgæld		2.190.431	5.249	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	10	732.143	300	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.653.498	14.996	18.750	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.748.559	318
Selskabsskat		7.346	2.438	0	0
Anden gæld		14.379.775	12.551	0	0
		33.432.782	36.953	1.767.309	337
Gældsforpligtelser i alt		79.396.308	80.628	1.767.309	337
PASSIVER I ALT		128.552.130	107.865	43.756.864	24.892
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Koncern						
	Virksom- heds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2017	125.000	608.400	415.384	18.536.144	103.400	123.582	19.911.910
Udbetalt udbytte					-103.400		-103.400
Opløsning af tidligere års opskrivning		-15.600		15.600			0
Salg af kapitalandele						132.000	132.000
Årets resultat			66.030	4.699.132	105.800	391.969	5.262.931
Saldo 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>592.800</u>	<u>481.414</u>	<u>23.250.876</u>	<u>105.800</u>	<u>647.551</u>	<u>25.203.441</u>
Saldo 1. januar 2018	125.000	592.800	481.414	23.250.876	105.800	647.551	25.203.441
Udbetalt udbytte					-105.800	-301.800	-407.600
Opløsning af tidligere års opskrivning		-592.800		592.800			0
Årets resultat			-251.563	17.683.028	108.000	102.175	17.641.640
Saldo 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>229.851</u>	<u>41.526.704</u>	<u>108.000</u>	<u>447.926</u>	<u>42.437.481</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsår et	I alt
Saldo 1. januar 2017	125.000	13.351.384	6.208.544	103.400	19.788.328
Udbetalt udbytte				-103.400	-103.400
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-2.709.800	2.709.800		0
Årets resultat		4.655.814	109.348	105.800	4.870.962
Saldo 31. december 2017	125.000	15.297.398	9.027.692	105.800	24.555.890

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsår et	I alt
Saldo 1. januar 2018	125.000	15.297.398	9.027.692	105.800	24.555.890
Udbetalt udbytte				-105.800	-105.800
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-1.874.000	1.874.000		0
Årets resultat		17.125.910	305.555	108.000	17.539.465
Saldo 31. december 2018	125.000	30.549.308	11.207.247	108.000	41.989.555

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2018	2017
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	9.012	8.185
Afskrivninger inkl. avance/tab ved salg	1.748	1.911
Ændring i varebeholdninger	-3.374	668
Ændring i tilgodehavende	4.319	-13.520
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	2.081	143
Ændring i andre hensættelser	951	609
Ændring i forudbetalinger fra kunder	432	-180
Ændring i leverandørgæld m.v.	-1.343	6.601
Ændring i anden gæld	2.031	6.598
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	15.856	11.014
Finansielle indtægter	114	0
Finansielle omkostninger	-1.605	-1.373
Pengestrømme fra ordinær drift	14.366	9.641
Betalt selskabsskat	-2.774	-1.665
Pengestrømme fra driftsaktivitet	11.592	7.976
Køb af aktier i associeret virksomhed	0	-250
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.955	-7.058
Salg af materielle anlægsaktiver	1.185	251
Salg af anparter	0	132
Ændring i tilgodehavende og depositum	-103	-2.655
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.874	-9.580
Ændring i langfristet gæld	3.034	6.687
Ændring i bankgæld	-3.059	-172
Betalt udbytte	-106	-103
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-131	6.412
Ændring i likvider	2.587	4.808
Likvider primo	8.922	4.114
Disponible likvider ultimo	11.509	8.922

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
		tkr.		tkr.
1 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	42.726.350	35.649	0	0
Pensioner	5.233.477	4.209	0	0
Omkostninger til social sikring	1.038.932	826	0	0
Heraf aktiveret	-500.000	0	0	0
Personaleomkostninger	48.498.759	40.684	0	0
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	95	86	1	1
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	11.163	0	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	451.964	326
Renteindtægter fra associerede virksomheder	103.000	0	103.000	0
Finansielle indtægter	114.163	0	554.964	326
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.605.090	1.373	9.700	2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.110	30
Finansielle omkostninger	1.605.090	1.373	10.810	32

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
		tkr.		tkr.
4 Skat af ordinært resultat				
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	345.346	2.512	116.006	58
Årets regulering af udskudt skat	3.734.708	-897	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.201	0	-2.201	0
Skat af årets resultat	4.077.853	1.615	113.805	58
5 Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-251.563	66	17.125.910	4.656
Reserve for opskrivninger				
Foreslået udbytte	108.000	106	108.000	106
Overført resultat	17.683.028	4.699	305.555	109
Minoritetsinteressers andel	102.175	392	0	0
	17.641.640	5.263	17.539.465	4.871

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	43.618.780
Tilgang i årets løb	4.905.505
Kostpris 31. december 2018	<u>48.524.285</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-3.514.756
Årets værdireguleringer	14.449.912
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>10.935.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>59.459.441</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3% - 8%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,2%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,70</u>	<u>5,20</u>	<u>5,70</u>
Dagsværdi	<u>67.525.441</u>	<u>59.459.441</u>	<u>53.496.441</u>
Ændring i dagsværdi	<u>8.066.000</u>	<u>0</u>	<u>-5.963.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	48.874.171	253.642	14.301.665
Overførsler i årets løb	-43.618.780	0	0
Tilgang i årets løb	11.260	108.704	4.929.919
Afgang i årets løb	0	0	-1.566.218
Kostpris 31. december 2018	<u>5.266.651</u>	<u>362.346</u>	<u>17.665.366</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	1.000.000	0	0
Overførsler i årets løb	-1.000.000	0	0
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	4.758.739	135.121	5.540.251
Overførsler i årets løb	-4.514.756	0	0
Årets afskrivninger	104.496	15.512	2.142.348
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-601.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>348.479</u>	<u>150.633</u>	<u>7.080.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>4.918.172</u></u>	<u><u>211.713</u></u>	<u><u>10.584.433</u></u>
Heraf finansielle leasingaktiver			3.621.727

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver	Moderselskab	Koncern / Moderselskab
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018	6.140.493	500.000
Kostpris 31. december 2018	6.140.493	500.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	5.057.280	481.414
Udbytteudlodning	-2.709.800	0
Andel af årets resultat efter skat	17.377.473	-251.563
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.846.252	122.313
Værdireguleringer 31. december 2018	23.571.205	352.164
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	29.711.698	852.164

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejer- andel	Virksomheds- kapital	Egenkapital i alt	Resultat i alt
Tilknyttede:				
Bang Nielsen A/S, Frederikssund	60%	500.000	10.926.791	1.537.550
Bang Nielsen Ejendomme ApS, Frederikssund	100%	125.000	17.596.753	12.523.149
BN-Byg Jægerspris ApS, Frederikssund	100%	125.000	3.241.380	439.174
Malermester Grøngaard Kristensen ApS, Frederikssund	100%	80.000	556.129	468.034
Bang Nielsen Byg A/S, Frederikssund	80,4%	500.000	3.779.811	2.342.009
Bang Nielsen & Co. ApS, Frederikssund (stemmerettigheder i Bang Nielsen & Co. ApS udgør 100%)	50%	50.000	-585.837	-713.720
Associerede:				
B & F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	1.704.335	205.702
2N Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	-244.625	-708.828

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver - fortsat

	Koncern	
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita
Kostpris 1. januar 2018	2.575.000	486.000
Tilgang i årets løb	103.000	0
Kostpris 31. december 2018	2.678.000	486.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-122.313	0
Værdireguleringer 31. december 2018	-122.313	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.555.687	486.000

9 Varebeholdninger

	Koncern	
	2018	2017
		tkr.
Ejendomme til videresalg	11.870.755	8.496
	11.870.755	8.496

10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	Koncern	
	2018	2017
		tkr.
Igangværende arbejder, salgspris	130.101.198	41.486
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-114.740.187	-35.085
	15.361.011	6.401
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	16.093.154	6.701
Modtagne forudbetalinger under passiver	-732.143	-300
	15.361.011	6.401

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalte leasingydelser og kontingenter.

12 Udskudt skat

	Koncern	
	2018	2017
		tkr.
Udskudt skat primo	1.424.076	2.321
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	3.734.708	-897
	<u>5.158.784</u>	<u>1.424</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern	
	2018	2017
		tkr.
13 Andre hensættelser		
Hensat primo	608.532	609
Hensat i året	951.025	0
Andre hensættelser	<u>1.559.557</u>	<u>609</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.559.557</u>	<u>609</u>
	<u>1.559.557</u>	<u>609</u>

14 Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern			
	1. januar 2018	31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	34.811.762	38.016.838	1.111.534	29.557.156
Bankgæld	7.865.840	7.865.840	0	8.000.000
Leasingforpligtelser	2.416.444	2.550.437	1.358.055	0
Langfristede gældsforpligtelser	<u>45.094.046</u>	<u>48.433.115</u>	<u>2.469.589</u>	<u>37.557.156</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Eventualposter mv.

Koncern

Koncernen har afgivet garantier i henhold til AB 92. Garantierne udgør 12.597 tkr. pr. 31. december 2018.

Operationel leasing

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 57 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 1.938 tkr.

Heraf forfalder 935 tkr. inden for 1 år og 1.003 tkr. inden for 2-4 år.

Moderselskab

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld og prioritetsgæld i tilknyttede og associerede virksomheder stillet selvskyldnerkaution.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.883 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 64.378 tkr.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebreve på i alt 2.974 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.346 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Et selskab i koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.144 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.881 tkr. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Et selskab i koncernen har til sikkerhed for bankgæld udstedt skadesløsbrev på 1.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.026 tkr.

Et selskab i koncernen har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebrev på i alt 3.000 tkr. i ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.981 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld har et selskab i koncernen stillet virksomhedspant for så vidt angår simple fordringer hidrørende fra salg og tjenesteydelser, varelagre, driftsinventar og driftsmateriel samt goodwill m.v. for i alt 1.000 tkr.

Et selskabet i koncernen har påtaget sig pantsætningsforbud.

Af koncernens likvide beholdninger indestår 353 tkr. på konto til sikkerhed for afslutning af entreprisopgaver.

Moderselskab

Der foreligger ingen pantsætninger.

17 Nærtstående parter

JBN Holding ApS's nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter John Bang Nielsen.

Transaktioner

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Bang Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-16 20:06:39Z

NEM ID 

Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-03-17 06:00:13Z

NEM ID 

John Bang Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 2.106.xxx.xxx

2019-03-18 14:58:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ACO8M-TSEM-JIS281-BYHQF-X4P7E-BLNTN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>