

JBN Holding ApS

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

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 10. marts 2023

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 2022	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 10. marts 2023
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 10. marts 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

JBN Holding ApS
Lyngerupvej 28
3630 Jægerspris

CVR nr.: 26 31 75 68
Stiftet: 12. november 2001
Hjemstedskommune: Frederikssund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

Direktion

John Bang Nielsen

Revision

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

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Koncern

	2022	2021	2020	2019	2018
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	59.321	51.897	50.310	78.627	59.773
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	11.225	13.440	931	9.591	9.012
Værdiregulering af investeringsejendomme *)	1.805	1.832	2.090	821	14.450
Resultat før finansielle poster	13.030	15.272	3.021	10.412	23.462
Finansielle poster	2.502	-1.411	-1.868	-2.010	-1.491
Årets resultat	12.603	12.484	1.966	10.610	17.642
Balance:					
Balancesum	155.725	157.973	150.367	149.757	128.552
Egenkapital	77.299	65.040	52.896	52.678	42.438
Pengestrømme:					
Årets pengestrømme	-3.852	5.413	13.871	-3.953	2.587
Driftsaktivitet	-5.058	16.417	17.997	-7.291	11.592
Investeringsaktivitet (netto)	5.432	1.073	-4.662	-8.640	-8.874
Investeringer i immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.284	5.008	13.227	8.969	9.955
Finansieringsaktivitet	-4.226	-12.077	536	11.978	-131
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	76	64	88	120	95
Nøgletal i %: **)					
Afkastningsgrad	8,3	9,9	2,0	7,5	19,8
Soliditetsgrad	49,6	41,2	35,2	35,2	33,0
Forrentning af egenkapitalen	17,7	21,2	3,7	22,3	52,2

*) Koncernen 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.

Et koncernselskab er involveret i verserende sager om selskabets tilgodehavender, krav og påståede modkrav. Der er naturlig og væsentlig usikkerhed forbundet med indregning og måling af det forventede udfald af voldgiftssager og tvister. Selskabet har i lighed med tidligere år indregnet et skøn baseret på tidligere erfaringer og modtaget juridisk rådgivning. Såfremt det faktiske udfald afviger fra de foretagne skøn, kan dette afhængig af udfaldet, påvirke indregning og måling såvel positivt som negativt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud før skat på 16.125 tkr. og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 77.299 tkr. inkl. minoritetsinteresser. Resultatet for koncernen anses for tilfredsstillende.

Bang Nielsen ApS har i lighed med tidligere år indregnet et skøn over udfaldet af tvister og sager baseret på tidligere erfaringer, vurdering af sandsynligheden af forskellige scenarier og modtaget juridisk rådgivning. Udfaldet heraf kan være vanskeligt at vurdere, og resultatet heraf kan i sagens natur afvige fra selskabets og selskabets juridiske rådgiveres vurdering.

Alle selskaber i koncernen og kapitalandele i kapitalinteresser har leveret resultater i de forventede niveauer. Koncernresultat er positivt påvirket af værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme på 1,8 mio. kr. før skat mod en positiv værdiregulering før skat på 1,8 mio. kr i 2021.

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 2023 for koncernen vil være på niveau med årets omsætning. Resultatet for 2023 forventes at være på niveau med årets resultat før værdiregulering af investeringsejendomme.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 kapitalinteresser.

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 nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udignes 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 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 og lønrefusioner.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 administrationselskab 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 og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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, kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalandele i kapitalinteresser 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 og direkte løn.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 nominal 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	
		2022	2021 tkr.	2022	2021 tkr.
Bruttoresultat		59.321.400	51.897	-80.289	-49
Personaleomkostninger	2	-46.181.398	-36.152	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-1.915.360	-2.001	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-304	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		11.224.642	13.440	-80.289	-49
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.805.486	1.832	0	0
Resultat før finansielle poster		13.030.128	15.272	-80.289	-49
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	8.811.460	8.037
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		592.873	1.657	592.873	1.658
Finansielle indtægter	3	4.282.699	229	484.086	223
Finansielle omkostninger	4	-1.780.805	-1.640	-25.178	-63
Resultat før skat		16.124.895	15.518	9.782.952	9.806
Skat af årets resultat	5	-3.522.297	-3.034	-154.115	-29
Årets resultat	6	12.602.598	12.484	9.628.837	9.777

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
			tkr.		tkr.
AKTIVER					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	7	70.195.519	74.959	0	0
Grunde og bygninger	8	4.612.223	4.702	0	0
Driftsmateriel og inventar	8	6.063.203	7.288	0	0
Materielle anlægsaktiver under opførelse	8	0	323	0	0
		<u>80.870.945</u>	<u>87.272</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	47.813.807	43.218
Kapitalandele i kapitalinteresser		8.453.982	7.961	8.453.982	7.961
Andre tilgodehavender / Deposita		348.885	90	254.134	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		2.190.505	4.126	2.190.505	4.126
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.127.563	0	0	0
	9	<u>12.120.935</u>	<u>12.177</u>	<u>58.712.428</u>	<u>55.305</u>
Anlægsaktiver i alt		<u><u>92.991.880</u></u>	<u><u>99.449</u></u>	<u><u>58.712.428</u></u>	<u><u>55.305</u></u>
Omsætningsaktiver:					
Varebeholdninger					
Ejendomme til videresalg	10	10.474.290	4.481	0	0
		<u>10.474.290</u>	<u>4.481</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.886.000	14.439	0	0
Igangværende arbejder for fremmed	11	4.280.092	5.875	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.964.849	14
Andre tilgodehavender		1.622.605	2.811	407.607	3.431
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	3.430.834	0
Periodeafgrænsningsposter	12	483.349	120	0	0
		<u>29.272.046</u>	<u>23.245</u>	<u>6.803.290</u>	<u>3.445</u>
Likvide beholdninger		<u>22.986.580</u>	<u>30.798</u>	<u>7.376.092</u>	<u>2.178</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u><u>62.732.916</u></u>	<u><u>58.524</u></u>	<u><u>14.179.382</u></u>	<u><u>5.623</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>155.724.796</u></u>	<u><u>157.973</u></u>	<u><u>72.891.810</u></u>	<u><u>60.928</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
			tkr.		tkr.
PASSIVER					
Egenkapital:					
Virksomhedskapital		125.000	125	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.640.982	7.048	60.791.648	52.354
Overført resultat		62.540.152	53.622	9.389.486	8.316
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114	117.800	114
Minoritetsinteresser		6.874.770	4.131	0	0
Egenkapital i alt		<u>77.298.704</u>	<u>65.040</u>	<u>70.423.934</u>	<u>60.909</u>
Hensatte forpligtelser:					
Hensættelse til udskudt skat	13	4.452.719	4.515	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.452.719</u>	<u>4.515</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser:					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld		41.391.189	47.681	0	0
Deposita		1.905.020	2.077	0	0
Anden gæld		4.839.160	4.688	0	0
Leasingforpligtelser		856.930	1.550	0	0
	15	<u>48.992.299</u>	<u>55.996</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	15	1.807.048	2.748	0	0
Bankgæld		18.889	0	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	11	1.932.439	2.043	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.920.537	7.829	23.750	19
Selskabsskat		2.444.038	1.646	2.444.126	0
Anden gæld		11.857.167	18.143	0	0
Periodeafgrænsningsposter		956	13	0	0
		<u>24.981.074</u>	<u>32.422</u>	<u>2.467.876</u>	<u>19</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>73.973.373</u>	<u>88.418</u>	<u>2.467.876</u>	<u>19</u>
PASSIVER I ALT		<u>155.724.796</u>	<u>157.973</u>	<u>72.891.810</u>	<u>60.928</u>
Eventualposter mv.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter	18				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2021	125.000	5.390.544	45.616.999	113.000	1.650.036	52.895.579
Udbetalt udbytte				-113.000	-226.380	-339.380
Årets resultat		1.657.565	8.004.989	114.400	2.706.672	12.483.626
Saldo 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>7.048.109</u>	<u>53.621.988</u>	<u>114.400</u>	<u>4.130.328</u>	<u>65.039.825</u>

Egenkapital- bevægelser	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2022	125.000	7.048.109	53.621.988	114.400	4.130.328	65.039.825
Udbetalt udbytte				-114.400	-229.320	-343.720
Årets resultat		592.873	8.918.163	117.800	2.973.762	12.602.598
Saldo 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>7.640.982</u>	<u>62.540.152</u>	<u>117.800</u>	<u>6.874.770</u>	<u>77.298.704</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2021	125.000	44.004.381	7.003.162	113.000	51.245.543
Udbetalt udbytte				-113.000	-113.000
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-1.345.680	1.345.680		0
Årets resultat		9.695.022	-32.468	114.400	9.776.954
december 2021	125.000	52.353.723	8.316.374	114.400	60.909.497

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2022	125.000	52.353.723	8.316.374	114.400	60.909.497
Udbetalt udbytte				-114.400	-114.400
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-966.408	966.408		0
Årets resultat		9.404.333	106.704	117.800	9.628.837
Saldo 31. december 2022	125.000	60.791.648	9.389.486	117.800	70.423.934

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2022	2021
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	11.225	13.439
Afskrivninger	1.915	2.001
Ændring i varebeholdninger	-4.440	1.290
Ændring i tilgodehavende	-6.027	2.112
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	3.959	-3.959
Ændring i andre hensættelser	0	-1.227
Ændring i forudfakturering igangværende arbejder	-111	1.558
Ændring i leverandørgæld m.v.	-908	-998
Ændring i anden gæld	-6.571	4.587
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-959	18.803
Finansielle indtægter	469	229
Finansielle omkostninger	-1.781	-1.640
Pengestrømme fra ordinær drift	-2.271	17.392
Betalt selskabsskat	-2.787	-975
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-5.058	16.417
Køb af aktier i kapitalinteresser	0	-340
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.284	-5.008
Salg af materielle anlægsaktiver	7.083	8.306
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-1.128	0
Ændring i tilgodehavende og depositum	1.761	-1.885
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	5.432	1.073
Ændring i langfristet gæld	-4.131	-11.929
Ændring i bankgæld	19	-35
Betalt udbytte	-114	-113
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.226	-12.077
Ændring i likvider	-3.852	5.413
Likvider primo	26.839	21.426
Disponible likvider ultimo	22.987	26.839
Indestående til sikkerhed på deponeringskonto	0	3.959

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
		tkr.		tkr.
1 Særlige poster				
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.				
Særlige poster omfatter transaktioner i forbindelse med låneomlægning.				
Kursgevinst ved låneomlægning, indregnet under finansielle indtægter	3.814.328	0	0	0
Særlige poster	3.814.328	0	0	0
2 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	40.510.714	31.346	0	0
Pensioner	4.861.377	4.003	0	0
Omkostninger til social sikring	878.875	803	0	0
Personaleomkostninger	46.250.966	36.152	0	0
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	76	64	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
3 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	3.933.337	128	53.415	122
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	81.309	0
Renteindtægter fra kapitalinteresser	349.362	101	349.362	101
Finansielle indtægter	4.282.699	229	484.086	223
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.728.167	1.640	25.178	44
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	19
Finansielle omkostninger	1.728.167	1.640	25.178	63

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
		tkr.		tkr.
5 Skat af ordinært resultat				
Den beregnede skat af resultat før skat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.531.924	2.622	83.292	30
Årets regulering af udskudt skat	-62.564	413	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	70.823	-1	70.823	-1
Skat af årets resultat	3.540.183	3.034	154.115	29
6 Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	1.600	0	1.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	592.873	1.034	9.404.333	1.382
Foreslået udbytte	117.800	113	117.800	113
Overført resultat	8.918.163	-1.349	106.704	-1.697
Minoritetsinteressers andel	2.973.762	568	0	0
	12.602.598	1.966	9.628.837	1.398

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	61.667.943
Afgang i årets løb	-3.970.711
Overførsler i årets løb	-1.229.504
Kostpris 31. december 2022	<u>56.467.728</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	13.290.994
Årets værdireguleringer	893.801
Årets tilbageførte værdireguleringer	-457.005
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>13.727.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>70.195.518</u></u>

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende på Sjælland. Der er primært tale om beboelsesudlejning samt enkelte erhvervslejemål. Størstedelen af lejemålene er fuldt udlejet på balancedagen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 894 tkr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5-6% for beboelsesejendomme og 6,5-8% for erhvervslejemål. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,4%.

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>4,90</u>	<u>5,40</u>	<u>5,90</u>
Dagsværdi	<u>76.814.518</u>	<u>70.195.518</u>	<u>64.706.518</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.619.000</u>	<u>0</u>	<u>-5.489.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2022	5.291.878	13.651.115	323.108
Tilgang i årets løb	0	2.284.445	0
Afgang i årets løb	0	-2.573.117	0
Overførsler i årets løb	0	0	-323.108
Kostpris 31. december 2022	<u>5.291.878</u>	<u>13.362.443</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	590.178	6.363.223	0
Årets afskrivninger	89.477	1.825.883	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-889.866	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>679.655</u>	<u>7.299.240</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>4.612.223</u></u>	<u><u>6.063.203</u></u>	<u><u>0</u></u>
Heraf finansielle leasingaktiver		2.800.972	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver	Moderselskab	Koncern / Moderselskab
	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>	<u>Kapitalandele i kapital- interesser</u>
Kostpris 1. januar 2022	6.308.493	840.000
Afgang i årets løb	0	-340.000
Kostpris 31. december 2022	<u>6.308.493</u>	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	36.909.272	7.121.109
Andre værdireguleringer	0	-227.700
Udbytteudlodning	-4.215.418	0
Andel af årets resultat efter skat	8.811.460	820.573
Afgang i årets løb	0	240.000
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>41.505.314</u>	<u>7.953.982</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>47.813.807</u></u>	<u><u>8.453.982</u></u>

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Navn og hjemsted	<u>Ejer- andel</u>	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>Resultat i alt</u>
Tilknyttede:				
Bang Nielsen Entreprise A/S, Frederikssund	60%	500.000	12.034.325	6.680.940
Bang Nielsen Ejendomme ApS, Frederikssund	100%	125.000	32.495.073	5.071.989
BN-Byg Jægerspris ApS, Frederikssund	100%	125.000	333.300	208.300
Malermester Grøngaard Kristensen ApS, Frederikssund	100%	80.000	121.398	36.896
Bang Nielsen Byg A/S, Frederikssund	80,4%	500.000	10.515.486	1.537.682
Bang Nielsen ApS, Frederikssund	100%	500.000	984.286	-893.268
Kapitalinteresser:				
B & F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	4.826.571	379.336
2N Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	12.081.393	1.261.810

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver - fortsat

	Koncern		
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	Andre tilgodehavender / Deposita	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
Kostpris 1. januar 2022	4.126.477	89.745	0
Tilgang i årets løb	3.000.000	259.140	1.127.563
Afgang i årets løb	-5.020.222	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>2.106.255</u>	<u>348.885</u>	<u>1.127.563</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.106.255</u>	<u>348.885</u>	<u>1.127.563</u>

	Moderselskab	
		Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022		0
Tilgang i årets løb		254.134
Kostpris 31. december 2022		<u>254.134</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>254.134</u>

10 Varebeholdninger

	Koncern	
	2022	2021
Ejendomme til videresalg	<u>10.474.290</u>	<u>4.481</u> tkr.
	<u>10.474.290</u>	<u>4.481</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11	Igangværende arbejder for fremmed regning	Koncern	
		2022	2021
			tkr.
	Igangværende arbejder, salgspris	47.478.297	45.761
	Igangværende arbejder, acontofaktureret	-45.130.644	-41.929
		<u>2.347.653</u>	<u>3.832</u>
	Indregnet således i balancen:		
	Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	4.280.092	5.875
	Modtagne forudbetalinger under passiver	-1.932.439	-2.043
		<u>2.347.653</u>	<u>3.832</u>
12	Periodeafgrænsningsposter		
	Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalte leasingydelser, forsikringer og kontingenter.		
13	Udskudt skat	Koncern	
		2022	2021
			tkr.
	Udskudt skat primo	4.515.284	4.102
	Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-62.564	413
		<u>4.452.720</u>	<u>4.515</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Koncern	
		2022	2021
		tkr.	
14 Andre hensættelser			
Hensat primo		0	1.227
Hensat i året		0	0
Anvendt i året		0	-1.227
Andre hensættelser		<u>0</u>	<u>0</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:			
Mellem 1 og 5 år		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>

15 Langfristede gældsforpligtelser	Koncern			
	31. december 2021	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	48.973.571	42.504.644	1.113.455	37.198.424
Deposita	2.076.550	1.905.020	0	0
Anden gæld	4.688.104	4.839.160	0	3.970.955
Leasingforpligtelser	<u>3.004.940</u>	<u>1.550.523</u>	<u>693.593</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>58.743.165</u>	<u>50.799.347</u>	<u>1.807.048</u>	<u>41.169.379</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Eventualposter mv.

Koncern

Koncernen har afgivet garantier i henhold til AB 18 og AB 92. Garantierne udgør 15.591 tkr. pr. 31. december 2022.

Operationel leasing

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 10 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 1.639 tkr. Heraf forfalder 1.639 tkr. inden for 1 år.

Moderselskab

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et datterselskabs opfyldelse af forpligtelser i henhold til garantiramme. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 12.483 tkr.

Sambeskatning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.741 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 74.788 tkr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve 2.574 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.015 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.650 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.628 tkr. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Koncernen har udstedt skadesløsbrev på 845 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.243 tkr. Skadesløsbrevet er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut 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.

Moderselskab

Der foreligger ingen pantsætninger.

18 Nærtstående parter

JBN Holding ApS's nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter John Bang Nielsen, Færgevej 16, 3600 Frederikssund.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

John Bang Nielsen

Direktør

Serienummer: edf09876-e699-43a1-9716-5e0836b67831

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-10 11:51:07 UTC



Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-10 11:54:01 UTC



John Bang Nielsen

Dirigent

Serienummer: edf09876-e699-43a1-9716-5e0836b67831

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-03-12 09:37:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: PHG2H-NLLES-LIPDA-48MPX-Q4QD4-PMBKC

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>