

**JBN Holding ApS**

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

**Årsrapport 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
generalforsamlingen den 28. juni 2021

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 2020	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 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 28. juni 2021  
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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 28. juni 2021

#### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
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 2020

### **Direktion**

John Bang Nielsen

### **Revision**

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

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

#### Koncern

	2020	2019	2018	2017	2016
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttoresultat	50.310	78.627	59.773	51.174	43.078
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	931	9.591	9.012	8.185	7.076
Værdiregulering af investeringsejendomme *)	2.090	821	14.450	-	-
Resultat før finansielle poster	3.021	10.412	23.462	8.185	7.076
Finansielle poster	-1.868	-2.010	-1.491	-1.373	-1.027
Årets resultat	1.966	10.610	17.642	5.263	4.159
<b>Balance:</b>					
Balancesum	150.005	149.757	128.552	107.865	81.865
Egenkapital	52.896	52.678	42.438	25.204	19.911
<b>Pengestrømme:</b>					
Årets pengestrømme	13.871	-3.953	2.587	4.807	5.315
Driftsaktivitet	18.015	-7.291	11.592	7.975	4.631
Investeringsaktivitet (netto)	-4.678	-8.640	-8.874	-9.580	-9.035
Investeringer i immaterielle og materielle anlægsaktiver	13.227	8.969	9.955	7.058	10.574
Finansieringsaktivitet	533	11.978	-131	6.412	9.718
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	88	120	95	86	76
<b>Nøgletal i %: **)</b>					
Afkastningsgrad	2,0	7,5	19,8	8,6	9,6
Soliditetsgrad	35,3	35,2	33,0	23,4	24,3
Forrentning af egenkapitalen	3,7	22,3	52,2	23,3	23,3

\*) 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 2020 udviser et overskud før skat på 2.187 tkr. og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 52.896 tkr. inkl. minoritetsinteresser. Resultatet for koncernen er ikke tilfredsstillende, hvilket skyldes et betydeligt underskud i Bang Nielsen A/S. Øvrige selskaber i koncernen har leveret tilfredsstillende resultater.

Bang Nielsen A/S har i 2020 realiseret et betydeligt underskud på 6,7 mio. kr. Dette kan hovedsagelig henføres til enkelte entreprisekontrakter, der har været tabsgivende og hvorom der har eller er tvist om krav. Alle de nævnte entrepriser er afsluttet, men der verserer fortsat voldgifts- og retssager om selskabets tilgodehavender, krav og påståede modkrav.

Bang Nielsen A/S 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 juridiskes rådgiveres vurdering.

Øvrige selskaber i koncernen og associerede virksomheder har alle leveret resultater i de forventede niveauer. Koncernresultat er positivt påvirket af værdireguleringer på koncernens investeringsejendomme på 2,1 mio. kr. før skat mod en positiv værdiregulering før skat på 0,8 mio. kr i 2019.

## **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 2021 for koncernen vil være på et noget lavere niveau end årets omsætning. Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2021.

#### **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 2020 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 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 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.

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

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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 leasingydelse. 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 nettosalgspris 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 nettorealisationseværdien 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.

Nettorealisationseværdien 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 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	
		2020	2019	2020	2019
			tkr.		tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		50.310.379	78.627	-17.466	-17
Personaleomkostninger	1	-46.669.662	-66.235	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-2.291.629	-2.347	0	0
Andre driftsomkostninger		-418.016	-454	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		931.072	9.591	-17.466	-17
Værdiregulering af investeringsejendomme		2.089.858	821	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		3.020.930	10.412	-17.466	-17
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		0	0	347.575	5.782
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		1.034.257	4.126	1.034.257	4.126
Finansielle indtægter	2	111.241	140	144.614	606
Finansielle omkostninger	3	-1.979.577	-2.150	-44.821	-12
<b>Ordinært resultat før skat</b>		2.186.851	12.528	1.464.159	10.485
Skat af årets resultat	4	-220.964	-1.918	-66.287	-127
<b>Årets resultat</b>	5	1.965.887	10.610	1.397.872	10.358

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
			tkr.		tkr.
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver:</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendomme	6	76.715.837	67.842	0	0
Grunde og bygninger	7	4.963.185	5.082	0	0
Driftsmateriel og inventar	7	7.839.997	10.684	0	0
		<u>89.519.019</u>	<u>83.608</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	36.744.738	36.153
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.963.544	4.930	5.963.544	4.930
Deposita		306.000	306	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	4.201
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		2.025.245	2.914	2.025.245	2.914
	8	<u>8.294.789</u>	<u>8.150</u>	<u>44.733.527</u>	<u>48.198</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>97.813.808</u>	<u>91.758</u>	<u>44.733.527</u>	<u>48.198</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>					
<b>Varebeholdninger</b>					
Ejendomme til videresalg	9	5.771.000	15.814	0	0
		<u>5.771.000</u>	<u>15.814</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.235.955	11.235	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	9.657.590	19.101	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	33.754	0
Andre tilgodehavender		5.981.189	924	544.894	541
Periodeafgrænsningsposter	11	119.423	183	0	0
		<u>24.994.157</u>	<u>31.443</u>	<u>578.648</u>	<u>541</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>21.426.248</u>	<u>10.742</u>	<u>8.955.077</u>	<u>2.885</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>52.191.405</u>	<u>57.999</u>	<u>9.533.725</u>	<u>3.426</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>150.005.213</u>	<u>149.757</u>	<u>54.267.252</u>	<u>51.624</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
			tkr.		tkr.
<b>PASSIVER</b>					
<b>Egenkapital:</b>					
Virksomhedskapital		125.000	125	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.390.544	4.356	45.488.001	44.106
Overført resultat		45.616.999	46.966	5.519.542	7.216
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	111	113.000	111
Minoritetsinteresser		1.650.036	1.120	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>52.895.579</b>	<b>52.678</b>	<b>51.245.543</b>	<b>51.558</b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>					
Hensættelse til udskudt skat	12	3.153.362	3.930	0	0
Andre hensættelser	13	1.226.930	1.804	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.380.292</b>	<b>5.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld		54.974.702	45.028	0	0
Bankgæld		0	4.800	0	0
Deposita		2.093.001	1.753	0	0
Anden gæld		7.117.597	2.093	0	0
Leasingforpligtelser		1.563.438	849	0	0
	14	65.748.738	54.523	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristet gæld	14	3.416.986	3.419	0	0
Bankgæld		35.437	8.389	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	10	485.712	108	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.826.980	12.958	18.750	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.002.959	47
Selskabsskat		586.674	2.478	0	0
Anden gæld		13.585.046	9.470	0	0
Periodeafgrænsningsposter		43.769	0	0	0
		26.980.604	36.822	3.021.709	66
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>92.729.342</b>	<b>91.345</b>	<b>3.021.709</b>	<b>66</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>					
		<b>150.005.213</b>	<b>149.757</b>	<b>54.267.252</b>	<b>51.624</b>
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskriv-ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2019	125.000	229.851	41.526.704	108.000	447.926	42.437.481
Udbetalt udbytte				-108.000	-196.000	-304.000
Ændring af kapitalandele vedrørende minoritets- interesser			-681.129		615.163	-65.966
Årets resultat		4.126.436	6.120.809	110.600	252.412	10.610.257
<b>Saldo 31. december 2019</b>	<u>125.000</u>	<u>4.356.287</u>	<u>46.966.384</u>	<u>110.600</u>	<u>1.119.501</u>	<u>52.677.772</u>

Egenkapital- bevægelser	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskriv-ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2020	125.000	4.356.287	46.966.384	110.600	1.119.501	52.677.772
Betalt ekstraordinært udbytte i regnskabsåret				-1.600.000		-1.600.000
Udbetalt udbytte				-110.600	-221.480	-332.080
Køb og salg af kapitalandele					184.000	184.000
Årets resultat		1.034.257	-1.349.385	1.713.000	568.015	1.965.887
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<u>125.000</u>	<u>5.390.544</u>	<u>45.616.999</u>	<u>113.000</u>	<u>1.650.036</u>	<u>52.895.579</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksomhed s-kapital	Reserve for netto- opskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsåre t	I alt
Saldo 1. januar 2019	125.000	30.549.308	11.207.247	108.000	41.989.555
Udbetalt udbytte Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder				-108.000	-108.000
Ændring af kapitalandele vedrørende minoritets- interesser		3.648.520	-3.648.520		0
Årets resultat		9.908.341	338.931	110.600	10.357.872
<b>december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>44.106.169</b>	<b>7.216.502</b>	<b>110.600</b>	<b>51.558.271</b>

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksomhed s-kapital	Reserve for netto- opskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsåre t	I alt
Saldo 1. januar 2020	125.000	44.106.169	7.216.502	110.600	51.558.271
Betalt ekstraordinært udbytte i regnskabsåret				-1.600.000	-1.600.000
Udbetalt udbytte				-110.600	-110.600
Årets resultat		1.381.832	-1.696.960	1.713.000	1.397.872
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>45.488.001</b>	<b>5.519.542</b>	<b>113.000</b>	<b>51.245.543</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2020	2019
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	931	9.591
Afskrivninger inkl. avance/tab ved salg	2.044	2.719
Ændring i varebeholdninger	10.043	-3.943
Ændring i tilgodehavende	6.699	-5.595
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	3.187	-2.834
Ændring i andre hensættelser	-577	245
Ændring i forudfaktureret igangværende arbejder	377	-624
Ændring i leverandørgæld m.v.	-4.131	-696
Ændring i anden gæld	4.199	-3.468
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>22.773</b>	<b>-4.605</b>
Finansielle indtægter	111	140
Finansielle omkostninger	-1.980	-2.150
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>20.905</b>	<b>-6.615</b>
Betalt selskabsskat	-2.889	-676
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>18.015</b>	<b>-7.291</b>
Køb af aktier i associeret virksomhed	0	-74
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.227	-8.969
Salg af materielle anlægsaktiver	7.476	581
Salg af anparter	184	0
Ændring i tilgodehavende og depositum	889	-179
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-4.678</b>	<b>-8.641</b>
Ændring i langfristet gæld	8.998	5.887
Ændring i bankgæld	-8.354	6.199
Betalt udbytte	-111	-108
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>533</b>	<b>11.978</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>13.871</b>	<b>-3.954</b>
Likvider primo	7.555	11.509
<b>Disponible likvider ultimo</b>	<b>21.426</b>	<b>7.555</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
		tkr.		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	40.646.899	58.108	0	0
Pensioner	5.132.408	6.963	0	0
Omkostninger til social sikring	890.355	1.164	0	0
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>46.669.662</b>	<b>66.235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	88	120	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	380	3	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	33.753	470
Renteindtægter fra associerede virksomheder	110.861	137	110.861	136
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>111.241</b>	<b>140</b>	<b>144.614</b>	<b>606</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	1.979.577	2.150	41.862	12
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.959	0
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>1.979.577</b>	<b>2.150</b>	<b>44.821</b>	<b>12</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
		tkr.		tkr.
<b>4 Skat af ordinært resultat</b>				
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	949.674	3.146	18.106	127
Årets regulering af udskudt skat	-776.891	-1.228	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	48.181	0	48.181	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>220.964</b>	<b>1.918</b>	<b>66.287</b>	<b>127</b>
<b>5 Forslag til resultatdisponering</b>				
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.600.000	0	1.600.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.034.257	4.126	1.381.832	9.908
Reserve for opskrivninger				
Foreslået udbytte	113.000	111	113.000	111
Overført resultat	-1.349.385	6.121	-1.696.960	339
Minoritetsinteressers andel	568.015	252	0	0
	<b>1.965.887</b>	<b>10.610</b>	<b>1.397.872</b>	<b>10.358</b>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	56.085.945
Tilgang i årets løb	12.084.073
Afgang i årets løb	-4.990.845
Kostpris 31. december 2020	<u>63.179.173</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	11.755.960
Årets værdireguleringer	2.383.292
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-602.588
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>13.536.664</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>76.715.837</u></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 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>82.694.836</u>	<u>76.715.837</u>	<u>71.771.836</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.978.999</u>	<u>0</u>	<u>-4.944.001</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2020	5.680.997	16.948.179
Tilgang i årets løb	0	3.368.158
Afgang i årets løb	0	<u>-6.032.549</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>5.680.997</u>	<u>14.283.788</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	598.717	6.264.591
Årets afskrivninger	119.095	2.172.534
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	<u>-1.993.334</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>717.812</u>	<u>6.443.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>4.963.185</u></u>	<u><u>7.839.997</u></u>
Heraf finansielle leasingaktiver		3.782.097

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

8 Finansielle anlægsaktiver	Koncern /			
	Moderselskab	Moderselskab		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	6.706.493	574.000		
Tilgang i årets løb	16.000	0		
Afgang i årets løb	-200.000	-74.000		
Kostpris 31. december 2020	6.522.493	500.000		
Værdireguleringer 1. januar 2020	29.446.248	4.356.287		
Andre værdireguleringer	7.018	-39.452		
Udbytteudlodning	-3.648.520	0		
Andel af årets resultat efter skat	347.575	1.073.709		
Regulering af kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.069.924	0		
Afgang i årets løb	0	73.000		
Værdireguleringer 31. december 2020	30.222.245	5.463.544		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>36.744.738</b>	<b>5.963.544</b>		
<b>Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder</b>				
Navn og hjemsted	Ejerandel	Virksomhedskapital	Egenkapital i alt	Resultat i alt
Tilknyttede:				
Bang Nielsen A/S, Frederikssund	100%	500.000	3.150.408	-6.956.129
Bang Nielsen Ejendomme ApS, Frederikssund	100%	125.000	24.051.754	1.985.445
BN-Byg Jægerspris ApS, Frederikssund	100%	125.000	2.650.126	475.837
Malermester Grøngaard Kristensen ApS, Frederikssund	100%	80.000	636.277	553.844
Bang Nielsen Byg A/S, Frederikssund	80,4%	500.000	7.344.994	2.827.074
Bang Nielsen & Co. ApS, Frederikssund (stemmerettigheder i Bang Nielsen & Co. ApS udgør 100%)	100%	50.000	80.810	0
Bang Nielsen Entreprise A/S, Frederikssund	60%	500.000	526.028	26.028
Associerede:				
B & F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	3.361.656	624.670
2N Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	8.565.432	1.522.748

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Finansielle anlægsaktiver - fortsat

	Koncern	
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita
Kostpris 1. januar 2020	2.914.384	306.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-889.139	0
Kostpris 31. december 2020	2.025.245	306.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>2.025.245</b>	<b>306.000</b>

#### 9 Varebeholdninger

	Koncern	
	2020	2019
		tkr.
Ejendomme til videresalg	5.771.000	15.814
	5.771.000	15.814

#### 10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	Koncern	
	2020	2019
		tkr.
Igangværende arbejder, salgspris	51.724.363	85.235
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-42.552.485	-66.243
	9.171.878	18.992
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	9.657.590	19.101
Modtagne forudbetalinger under passiver	-485.712	-108
	9.171.878	18.993



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalte leasingydelser, forsikringer og kontingenter.

#### 12 Udskudt skat

	Koncern	
	2020	2019
		tkr.
Udskudt skat primo	3.930.248	5.159
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-776.886	-1.229
	<u>3.153.362</u>	<u>3.930</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<b>Koncern</b>	
	2020	2019
		tkr.
<b>13 Andre hensættelser</b>		
Hensat primo	1.804.070	1.559
Hensat i året	861.334	776
Anvendt i året	-1.438.474	-531
<b>Andre hensættelser</b>	<u>1.226.930</u>	<u>1.804</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.226.930</u>	<u>1.804</u>
	<u>1.226.930</u>	<u>1.804</u>

	<b>Koncern</b>			
	1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	46.396.395	56.127.083	1.152.381	49.853.332
Bankgæld	4.800.000	0	0	0
Deposita	1.753.756	2.092.999	0	0
Anden gæld	2.093.169	7.117.597	0	0
Leasingforpligtelser	2.899.138	3.828.045	2.264.605	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>57.942.458</u>	<u>69.165.724</u>	<u>3.416.986</u>	<u>49.853.332</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Eventualposter mv.

##### **Koncern**

Koncernen har afgivet garantier i henhold til AB 92. Garantierne udgør 14.436 tkr. pr. 31. december 2020.

##### **Operationel leasing**

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 45 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 1.490 tkr.

Heraf forfalder 674 tkr. inden for 1 år og 816 tkr. inden for 2-4 år.

##### **Moderselskab**

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et datterselskabs opfyldelse af forpligtelser i henhold til garantiramme. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 8.400 tkr.

##### **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, 56.127 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 83.337 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 2020 udgør 13.951 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Et selskab i koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.550 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.412 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 2020 udgør 4.800 tkr.

Et selskab i koncernen har til sikkerhed for bankgæld udstedt skadesløsbrev på 845 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.083 tkr.

Et selskab i koncernen har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebrev på i alt 9.500 tkr. i ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.771 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.

##### 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 registereret, 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: 2.106.xxx.xxx

2021-06-28 05:17:13Z

NEM ID 

## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-06-28 05:41:26Z

NEM ID 

## John Bang Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-06-28 05:52:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SL7T3-M6ACQ-07W64-K3AMY-8OXUV-UTBZO

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 tidsstempelt 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>