

**JBN Holding ApS**

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

**Årsrapport 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
generalforsamlingen den 11. marts 2022

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 2021	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

## **Påtegninger**

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 11. marts 2022  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 11. marts 2022

#### **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 2021

### **Direktion**

John Bang Nielsen

### **Revision**

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

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

#### Koncern

	2021	2020	2019	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttoresultat	51.897	50.310	78.627	59.773	51.174
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	13.439	931	9.591	9.012	8.185
Værdiregulering af investeringsejendomme *)	1.832	2.090	821	14.450	-
Resultat før finansielle poster	15.271	3.021	10.412	23.462	8.185
Finansielle poster	-1.411	-1.868	-2.010	-1.491	-1.373
Årets resultat	12.484	1.966	10.610	17.642	5.263
<b>Balance:</b>					
Balancesum	157.973	150.367	149.757	128.552	107.865
Egenkapital	65.040	52.896	52.678	42.438	25.204
<b>Pengestrømme:</b>					
Årets pengestrømme	5.413	13.871	-3.953	2.587	4.807
Driftsaktivitet	16.416	17.997	-7.291	11.592	7.975
Investeringsaktivitet (netto)	1.074	-4.662	-8.640	-8.874	-9.580
Investeringer i immaterielle og materielle anlægsaktiver	5.008	13.227	8.969	9.955	7.058
Finansieringsaktivitet	-12.077	11.978	11.978	-131	6.412
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	64	88	120	95	86
<b>Nøgletal i %: **)</b>					
Afkastningsgrad	9,9	2,0	7,5	19,8	8,6
Soliditetsgrad	41,2	35,2	35,2	33,0	23,4
Forrentning af egenkapitalen	21,2	3,7	22,3	52,2	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 2021 udviser et overskud før skat på 15.517 tkr. og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 65.040 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 alle 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 2,1 mio. kr i 2020.

# **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 2022 for koncernen vil være på niveau med årets omsætning. Resultatet for 2022 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis er blevet tekstmæssigt justeret som følge af Erhvervsstyrelsens udmelding vedrørende Kapitalinteresser.

Kapitalandele som tidligere er indregnet under "Kapitalandele i associerede virksomheder", vil fremover blive indregnet under regnskabsposten "Kapitalandele i kapitalinteresser". Tilsvarende tekstmæssige tilpasninger er foretaget for regnskabsposterne "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder" samt "Tilgodehavender i associerede virksomheder", der fremover vil blive indregnet under regnskabsposterne "Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser" samt "Tilgodehavender hos kapitalinteresser". De ændrede klassifikationer påvirker ikke årets resultat og egenkapital i indeværende år eller sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset for de berørte regnskabsposter.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Koncernregnskabet

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

### 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 nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien 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 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 nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvider

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

#### Nøgletal

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

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

##### Afkastningsgrad

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

##### Soliditetsgrad

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

##### Egenkapitalforrentning

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
			tkr.		tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		51.896.532	50.310	-49.394	-17
Personaleomkostninger	1	-36.152.316	-46.670	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-2.000.853	-2.291	0	0
Andre driftsomkostninger		-304.349	-418	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		13.439.014	931	-49.394	-17
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.831.944	2.090	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		15.270.958	3.021	-49.394	-17
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	8.037.457	348
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		1.657.565	1.034	1.657.565	1.034
Finansielle indtægter	2	229.073	111	222.827	145
Finansielle omkostninger	3	-1.640.098	-1.979	-62.484	-45
<b>Resultat før skat</b>		15.517.498	2.187	9.805.971	1.465
Skat af årets resultat	4	-3.033.872	-221	-29.017	-66
<b>Årets resultat</b>	5	12.483.626	1.966	9.776.954	1.399

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
			tkr.		tkr.
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver:</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendomme	6	74.958.937	76.716	0	0
Grunde og bygninger	7	4.701.700	4.963	0	0
Driftsmateriel og inventar	7	7.287.892	7.840	0	0
Materielle anlægsaktiver under opførelse	7	323.108	0	0	0
		<u>87.271.637</u>	<u>89.519</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	43.217.765	36.745
Kapitalandele i kapitalinteresser		7.961.109	5.964	7.961.109	5.964
Deposita		89.745	306	0	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		4.126.477	2.025	4.126.477	2.025
	8	<u>12.177.331</u>	<u>8.295</u>	<u>55.305.351</u>	<u>44.734</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><u>99.448.968</u></u>	<u><u>97.814</u></u>	<u><u>55.305.351</u></u>	<u><u>44.734</u></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>					
<b>Varebeholdninger</b>					
Ejendomme til videresalg	9	4.481.121	5.771	0	0
		<u>4.481.121</u>	<u>5.771</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.439.221	9.236	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	5.875.185	9.658	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	13.802	33
Andre tilgodehavender		2.810.847	6.343	3.431.174	545
Periodeafgrænsningsposter	11	119.629	119	0	0
		<u>23.244.882</u>	<u>25.356</u>	<u>3.444.976</u>	<u>578</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>30.797.967</u>	<u>21.426</u>	<u>2.177.920</u>	<u>8.955</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><u>58.523.970</u></u>	<u><u>52.553</u></u>	<u><u>5.622.896</u></u>	<u><u>9.533</u></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>157.972.938</u></u>	<u><u>150.367</u></u>	<u><u>60.928.247</u></u>	<u><u>54.267</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
			tkr.		tkr.
<b>PASSIVER</b>					
<b>Egenkapital:</b>					
Virksomhedskapital		125.000	125	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.048.109	5.391	52.353.723	44.004
Overført resultat		53.621.988	45.617	8.316.374	7.003
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113	114.400	113
Minoritetsinteresser		4.130.328	1.650	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>65.039.825</b>	<b>52.896</b>	<b>60.909.497</b>	<b>51.245</b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>					
Hensættelse til udskudt skat	12	4.515.284	4.102	0	0
Andre hensættelser	13	0	1.227	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.515.284</b>	<b>5.329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld		47.681.045	54.974	0	0
Deposita		2.076.550	2.093	0	0
Anden gæld		4.688.104	7.118	0	0
Leasingforpligtelser		1.550.522	1.563	0	0
	14	55.996.221	65.748	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristet gæld	14	2.747.944	3.417	0	0
Bankgæld		0	35	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	10	2.043.286	486	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.829.020	8.827	18.750	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	3.003
Selskabsskat		1.645.982	0	0	0
Anden gæld		18.142.433	13.585	0	0
Periodeafgrænsningsposter		12.943	44	0	0
		32.421.608	26.394	18.750	3.022
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>88.417.829</b>	<b>92.142</b>	<b>18.750</b>	<b>3.022</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>157.972.938</b>	<b>150.367</b>	<b>60.928.247</b>	<b>54.267</b>
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

<b>Egenkapital- bevægelser</b>	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning 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 Køb og salg af kapitalandele				-110.600	-221.480	-332.080
Årets resultat		1.034.257	-1.349.385	1.713.000	184.000	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>

<b>Egenkapital- bevægelser</b>	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
<b>Saldo 31. december 2021</b>	<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>



## 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 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
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-1.483.620	1.483.620		0
Årets resultat		1.381.832	-1.696.960	1.713.000	1.397.872
<b>december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>44.004.381</b>	<b>7.003.162</b>	<b>113.000</b>	<b>51.245.543</b>

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
<b>Saldo 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>52.353.723</b>	<b>8.316.374</b>	<b>114.400</b>	<b>60.909.497</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	13.439	931
Afskrivninger inkl. avance/tab ved salg	2.001	2.044
Ændring i varebeholdninger	1.290	10.043
Ændring i tilgodehavende	2.112	6.336
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	-3.959	3.187
Ændring i andre hensættelser	-1.227	-577
Ændring i forudfakturering igangværende arbejder	1.558	377
Ændring i leverandørgæld m.v.	-998	-4.131
Ændring i anden gæld	4.587	4.183
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>18.802</b>	<b>22.393</b>
Finansielle indtægter	229	111
Finansielle omkostninger	-1.640	-1.980
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>17.391</b>	<b>20.524</b>
Betalt selskabsskat	-975	-2.527
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>16.416</b>	<b>17.997</b>
Køb af aktier i kapitalinteresser	-340	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.008	-13.227
Salg af materielle anlægsaktiver	8.306	7.476
Salg af anparter	0	200
Ændring i tilgodehavende og depositum	-1.885	889
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>1.074</b>	<b>-4.662</b>
Ændring i langfristet gæld	-11.928	9.001
Ændring i bankgæld	-35	-8.354
Betalt udbytte	-113	-111
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-12.076</b>	<b>536</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>5.413</b>	<b>13.871</b>
Likvider primo	21.426	7.555
<b>Disponible likvider ultimo</b>	<b>26.839</b>	<b>21.426</b>
Indestående til sikkerhed på deponeringskonto	3.959	0

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
		tkr.		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	31.346.278	40.647	0	0
Pensioner	4.002.604	5.132	0	0
Omkostninger til social sikring	803.434	891	0	0
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>36.152.316</b>	<b>46.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	64	88	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	127.841	0	121.595	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	34
Renteindtægter fra kapitalinteresser	101.232	111	101.232	111
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>229.073</b>	<b>111</b>	<b>222.827</b>	<b>145</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	1.640.098	1.979	43.744	42
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	18.740	3
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>1.640.098</b>	<b>1.979</b>	<b>62.484</b>	<b>45</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
		tkr.		tkr.
<b>4 Skat af ordinært resultat</b>				
Den beregnede skat af resultat før skat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.621.982	950	29.766	18
Årets regulering af udskudt skat	412.639	-777	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-749	48	-749	48
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>3.033.872</u>	<u>221</u>	<u>29.017</u>	<u>66</u>
<b>5 Forslag til resultatdisponering</b>				
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	1.600	0	1.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.657.565	1.034	9.695.022	1.382
Foreslået udbytte	114.400	113	114.400	113
Overført resultat	8.004.989	-1.349	-32.468	-1.697
Minoritetsinteressers andel	<u>2.706.672</u>	<u>568</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.483.626</u>	<u>1.966</u>	<u>9.776.954</u>	<u>1.398</u>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	63.179.173
Tilgang i årets løb	3.243.254
Afgang i årets løb	-4.754.484
Kostpris 31. december 2021	<u>61.667.943</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	13.536.664
Årets værdireguleringer	748.566
Årets tilbageførte værdireguleringer	-994.236
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>13.290.994</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><u>74.958.937</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>81.814.937</u>	<u>74.958.937</u>	<u>69.292.937</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.856.000</u>	<u>0</u>	<u>-5.666.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2021	5.680.997	14.283.788	0
Tilgang i årets løb	25.227	5.003.976	323.108
Afgang i årets løb	-414.346	-5.636.649	0
Kostpris 31. december 2021	<u>5.291.878</u>	<u>13.651.115</u>	<u>323.108</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	717.812	6.443.791	0
Årets afskrivninger	88.576	1.672.215	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-216.210	-1.752.783	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>590.178</u>	<u>6.363.223</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>4.701.700</u></b>	<b><u>7.287.892</u></b>	<b><u>323.108</u></b>
Heraf finansielle leasingaktiver		4.657.937	

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<b>Koncern / Moderselskab</b>	<b>Moderselskab</b>		
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i kapital- interesser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	6.522.493	500.000		
Tilgang i årets løb	0	340.000		
Afgang i årets løb	-214.000	0		
Kostpris 31. december 2021	6.308.493	840.000		
Værdireguleringer 1. januar 2021	30.222.245	5.463.544		
Udbytteudlodning	-1.483.620	0		
Andel af årets resultat efter skat	8.037.457	1.657.565		
Afgang i årets løb	133.190	0		
Værdireguleringer 31. december 2021	36.909.272	7.121.109		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>43.217.765</b>	<b>7.961.109</b>		
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør pr. 31. december		328.667		
 <b>Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser</b>				
	<b>Ejer- andel</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>Resultat i alt</b>
Tilknyttede:				
Bang Nielsen Entreprise A/S, Frederikssund	60%	500.000	5.353.385	4.827.357
Bang Nielsen Ejendomme ApS, Frederikssund	100%	125.000	27.423.083	3.371.329
BN-Byg Jægerspris ApS, Frederikssund	100%	125.000	2.994.738	344.614
Malermester Grøngaard Kristensen ApS, Frederikssund	100%	80.000	489.503	408.226
Bang Nielsen Byg A/S, Frederikssund	80,4%	500.000	10.147.800	3.957.801
Bang Nielsen ApS, Frederikssund	100%	500.000	1.877.551	-1.536.800
Kapitalinteresser:				
B & F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	4.447.235	1.085.579
2N Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	10.819.583	2.254.151
DT Group II ApS, Høje Taastrup	20%	125.000	-4.837	-184.226

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Finansielle anlægsaktiver - fortsat

	Koncern	
	Tilgode- havender hos kapital- interesser	Deposita
Kostpris 1. januar 2021	2.025.245	306.000
Tilgang i årets løb	2.101.232	9.745
Afgang i årets løb	0	-226.000
Kostpris 31. december 2021	4.126.477	89.745
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>4.126.477</b>	<b>89.745</b>

#### 9 Varebeholdninger

	Koncern	
	2021	2020
		tkr.
Ejendomme til videresalg	4.481.121	5.771
	4.481.121	5.771

#### 10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	Koncern	
	2021	2020
		tkr.
Igangværende arbejder, salgspris	45.761.097	51.724
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-41.929.198	-42.552
	3.831.899	9.172
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	5.875.185	9.658
Modtagne forudbetalinger under passiver	-2.043.286	-486
	3.831.899	9.172



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Periodeafgrænsningsposter

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

#### 12 Udskudt skat

	Koncern	
	2021	2020
		tkr.
Udskudt skat primo	4.102.560	3.930
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	412.724	172
	<u>4.515.284</u>	<u>4.102</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	tkr.	
<b>13 Andre hensættelser</b>		
Hensat primo	1.226.930	1.804
Hensat i året	0	861
Anvendt i året	-1.226.930	-1.438
<b>Andre hensættelser</b>	<u>0</u>	<u>1.227</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.227</u>
	<u>0</u>	<u>1.227</u>

	<b>Koncern</b>			
	31. december 2020	31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	56.127.083	48.973.571	1.292.526	42.964.635
Deposita	2.092.999	2.076.550	0	0
Anden gæld	7.117.597	4.688.104	0	4.006.181
Leasingforpligtelser	<u>3.827.043</u>	<u>3.005.940</u>	<u>1.455.418</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>69.164.722</u>	<u>58.744.165</u>	<u>2.747.944</u>	<u>46.970.816</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Eventualposter mv.

##### **Koncern**

Koncernen har afgivet garantier i henhold til AB 18 og AB 92. Garantierne udgør 15.245 tkr. pr. 31. december 2021.

##### **Operationel leasing**

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 21 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 1.028 tkr.

Heraf forfalder 837 tkr. inden for 1 år og 191 tkr. inden for 2-4 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 18.400 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, 49.408 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 79.661 tkr.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebreve på i alt 6.073 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.777 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Et selskab i koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.050 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.865 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 2021 udgør 4.662 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 2021 udgør 4.012 tkr.

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

Et selskabet i koncernen har påtaget sig pantsætningsforbud.

Af koncernens likvide beholdninger indestår 3.959 tkr. til sikkerhed på deponeringskonto.

Til sikkerhed for mellemværende med en leverandør er der stillet sikkerhed i koncernens andre tilgodehavender på 2.000 tkr.

##### Moderselskab

Selskabet har stillet sikkerhed på 2.000 tkr. i andre tilgodehavender for en af datterselskabernes mellemværender med en leverandør.

#### 17 Nærtstående parter

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

##### Transaktioner

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

# PENNEO

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

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

## John Bang Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-03-12 14:13:15 UTC

NEM ID 

## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-03-12 14:31:44 UTC

NEM ID 

## John Bang Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-03-12 14:50:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YIPOY-JFGXG-WSYBO-VOEDN-K16OW-0MHVH

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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