

JBN Holding ApS

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 13. marts 2020

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 2019	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 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 13. marts 2020
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 13. marts 2020

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 2019

Direktion

John Bang Nielsen

Revision

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

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Koncern

	2019	2018	2017	2016	2015
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	78.627	59.773	51.174	43.078	33.191
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	9.591	9.012	8.185	7.076	5.034
Værdiregulering af investeringsejendomme *)	821	14.450	-	-	-
Resultat før finansielle poster	10.412	23.462	8.185	7.076	5.034
Finansielle poster	-2.010	-1.491	-1.373	-1.027	-1.066
Årets resultat	10.610	17.642	5.263	4.159	3.096
Balance:					
Balancesum	149.757	128.552	107.865	81.865	65.667
Egenkapital	52.678	42.438	25.204	19.911	15.756
Pengestrømme:					
Årets pengestrømme	-3.953	2.587	4.807	5.315	-1.717
Driftsaktivitet	-7.291	11.592	7.975	4.631	2.202
Investeringsaktivitet (netto)	-8.640	-8.874	-9.580	-9.035	-6.591
Investeringer i immaterielle og materielle anlægsaktiver	8.969	9.955	7.058	10.574	7.591
Finansieringsaktivitet	11.978	-131	6.412	9.718	2.672
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	120	95	86	76	62
Nøgletal i %: **)					
Afkastningsgrad	7,5	19,8	8,6	9,6	15,3
Soliditetsgrad	35,2	33,0	23,4	24,3	24,0
Forrentning af egenkapitalen	22,3	52,2	23,3	23,3	21,9

*) 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud før skat på 12.528 tkr. og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 52.678 tkr. inkl. minoritetsinteresser. Resultatet for koncernen er tilfredsstillende under hensyntagen til resultatet i Bang Nielsen A/S er lavere end forventet.

Bang Nielsen A/S har opnået en lavere indtjening end forventet. Det skyldes, at Bang Nielsen A/S har haft kontrakter, som er forløbet som forventet og budgetteret, men også kontrakter, hvor dette ikke har været tilfældet. Dette kan henføres til såvel interne som eksterne forhold blandt andet som følge af ændringer i ledergruppen.

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 juridiske rådgiveres vurdering.

Bang Nielsen Byg A/S har også i 2019 bidraget væsentligt til koncernens omsætning. Selskabet har solgt en række nyopførte huse i udstykningen Esrogårdsvej m.fl. og der er fortsat interesse for området.

En associeret virksomhed har bidraget positivt til årets resultat som følge af at selskabets investeringsejendomme er færdigopført og påbegyndt udlejning. Som følge heraf er der foretaget regulering til dagsværdi.

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.

Ledelsesberetning

Beretning

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at omsætningen for 2020 for koncernen vil være på et lidt lavere niveau end årets omsætning. Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2020.

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 resourceffektivitet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBN Holding ApS for 2019 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 udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Minoritetsinteresser

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

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

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

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

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

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden er 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 ejendommenes 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.

Ejendommenes 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 leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende anlægsaktiver.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af aktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Egenkapital – udbytte

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

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

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi 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	
		2019	2018	2019	2018
			tkr.		tkr.
Bruttoresultat		78.627.475	59.773	-17.471	-17
Personaleomkostninger	1	-66.234.807	-48.499	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-2.347.120	-2.262	0	0
Andre driftsomkostninger		-454.480	0	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		9.591.068	9.012	-17.471	-17
Værdiregulering af investeringsejendomme		820.804	14.450	0	0
Resultat før finansielle poster		10.411.872	23.462	-17.471	-17
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		0	0	5.781.905	17.377
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		4.126.436	-251	4.126.436	-251
Finansielle indtægter	2	139.551	114	606.064	555
Finansielle omkostninger	3	-2.149.713	-1.605	-11.972	-11
Ordinært resultat før skat		12.528.146	21.720	10.484.962	17.653
Skat af årets resultat	4	-1.917.889	-4.078	-127.090	-114
Årets resultat	5	10.610.257	17.642	10.357.872	17.539

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
			tkr.		tkr.
AKTIVER					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	6	67.841.905	59.460	0	0
Grunde og bygninger	7	5.082.280	5.130	0	0
Driftsmateriel og inventar	7	10.683.588	10.584	0	0
		<u>83.607.773</u>	<u>75.174</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	36.152.741	29.711
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.930.287	852	4.930.287	852
Deposita		306.000	486	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.200.784	4.804
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		2.914.384	2.556	2.914.384	2.556
	8	<u>8.150.671</u>	<u>3.894</u>	<u>48.198.196</u>	<u>37.923</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.758.444</u>	<u>79.068</u>	<u>48.198.196</u>	<u>37.923</u>
Omsætningsaktiver:					
Varebeholdninger					
Ejendomme til videresalg	9	15.814.183	11.871	0	0
		<u>15.814.183</u>	<u>11.871</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.235.252	8.321	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	19.100.633	16.093	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	5.363
Andre tilgodehavender		924.229	891	541.148	222
Periodeafgrænsningsposter	11	182.368	446	0	0
		<u>31.442.482</u>	<u>25.751</u>	<u>541.148</u>	<u>5.585</u>
Likvide beholdninger		<u>10.742.340</u>	<u>11.862</u>	<u>2.885.126</u>	<u>249</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>57.999.005</u>	<u>49.484</u>	<u>3.426.274</u>	<u>5.834</u>
AKTIVER I ALT		<u>149.757.449</u>	<u>128.552</u>	<u>51.624.470</u>	<u>43.757</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
			tkr.		tkr.
PASSIVER					
Egenkapital:					
Virksomhedskapital		125.000	125	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.356.287	230	44.106.169	30.549
Overført resultat		46.966.384	41.527	7.216.502	11.207
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108	110.600	108
Minoritetsinteresser		1.119.501	448	0	0
Egenkapital i alt		52.677.772	42.438	51.558.271	41.989
Hensatte forpligtelser:					
Hensættelse til udskudt skat	12	3.930.248	5.159	0	0
Andre hensættelser	13	1.804.070	1.559	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		5.734.318	6.718	0	0
Gældsforpligtelser:					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld		45.027.364	36.905	0	0
Bankgæld		4.800.000	7.866	0	0
Deposita		1.753.756	1.582	0	0
Anden gæld		2.093.169	0	0	0
Leasingforpligtelser		848.702	1.192	0	0
	14	54.522.991	47.545	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	14	3.419.467	2.470	0	0
Bankgæld		8.389.414	2.190	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	10	108.285	732	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.957.618	13.654	18.750	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	47.449	1.749
Selskabsskat		2.478.173	7	0	0
Anden gæld		9.469.411	12.798	0	0
		36.822.368	31.851	66.199	1.768
Gældsforpligtelser i alt		91.345.359	79.396	66.199	1.768
PASSIVER I ALT		149.757.449	128.552	51.624.470	43.757
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Koncern						
	Virksom- heds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Saldo 1. januar 2018	125.000	592.800	481.414	23.250.876	105.800	647.551	25.203.441
Udbetalt udbytte					-105.800	-301.800	-407.600
Opløsning af tidligere års opskrivning		-592.800		592.800			0
Årets resultat			-251.563	17.683.028	108.000	102.175	17.641.640
Saldo 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>229.851</u>	<u>41.526.704</u>	<u>108.000</u>	<u>447.926</u>	<u>42.437.481</u>
Saldo 1. januar 2019	125.000	0	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
Saldo 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>0</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>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

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

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsår et	I alt
Saldo 1. januar 2019	125.000	30.549.308	11.207.247	108.000	41.989.555
Udbetalt udbytte				-108.000	-108.000
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		3.648.520	-3.648.520		0
Ændring af kapitalandele vedrørende minoritetsinteresser			-681.156		-681.156
Årets resultat		9.908.341	338.931	110.600	10.357.872
Saldo 31. december 2019	125.000	44.106.169	7.216.502	110.600	51.558.271

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2019	2018
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	9.591	9.012
Afskrivninger inkl. avance/tab ved salg	2.719	1.748
Ændring i varebeholdninger	-3.943	-3.374
Ændring i tilgodehavende	-5.595	4.319
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	-2.834	2.081
Ændring i andre hensættelser	245	951
Ændring i forudfakturering igangværende arbejder	-624	432
Ændring i leverandørgæld m.v.	-696	-1.343
Ændring i anden gæld	-3.468	449
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-4.606	14.275
Finansielle indtægter	140	114
Finansielle omkostninger	-2.150	-1.605
Pengestrømme fra ordinær drift	-6.616	12.784
Betalt selskabsskat	-676	-2.774
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-7.291	10.010
Køb af aktier i associeret virksomhed	-74	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.969	-9.955
Salg af materielle anlægsaktiver	581	1.185
Ændring i tilgodehavende og depositum	-179	-103
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.640	-8.874
Ændring i langfristet gæld	5.887	4.616
Ændring i bankgæld	6.199	-3.059
Betalt udbytte	-108	-106
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	11.978	1.451
Ændring i likvider	-3.953	2.587
Likvider primo	11.509	8.922
Disponible likvider ultimo	7.555	11.509

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
		tkr.		tkr.
1 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	58.108.329	42.726	0	0
Pensioner	6.963.266	5.234	0	0
Omkostninger til social sikring	1.163.212	1.039	0	0
Heraf aktiveret	0	-500	0	0
Personaleomkostninger	66.234.807	48.499	0	0
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	120	95	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	3.167	11	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	469.680	452
Renteindtægter fra associerede virksomheder	136.384	103	136.384	103
Finansielle indtægter	139.551	114	606.064	555
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	2.149.713	1.605	11.972	10
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1
Finansielle omkostninger	2.149.713	1.605	11.972	11

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
		tkr.		tkr.
4 Skat af ordinært resultat				
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.146.173	345	126.852	116
Årets regulering af udskudt skat	-1.228.522	3.735	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	238	-2	238	-2
Skat af årets resultat	1.917.889	4.078	127.090	114
5 Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.126.436	-252	9.908.341	17.126
Reserve for opskrivninger				
Foreslået udbytte	110.600	108	110.600	108
Overført resultat	6.120.809	17.683	338.931	305
Minoritetsinteressers andel	252.412	102	0	0
	10.610.257	17.641	10.357.872	17.539

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	48.524.285
Tilgang i årets løb	7.561.660
Kostpris 31. december 2019	56.085.945
Værdireguleringer 1. januar 2019	10.935.156
Årets værdireguleringer	820.804
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	11.755.960
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	67.841.905

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3% - 8%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1%.

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	4,60	5,10	5,60
Dagsværdi	74.817.905	67.841.905	62.195.905
Ændring i dagsværdi	6.976.000	0	-5.646.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 1. januar 2019	5.628.997	17.665.366
Tilgang i årets løb	52.000	3.395.355
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.112.542</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>5.680.997</u>	<u>16.948.179</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	499.112	7.080.933
Årets afskrivninger	99.605	2.247.515
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-3.063.857</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>598.717</u>	<u>6.264.591</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>5.082.280</u></u>	<u><u>10.683.588</u></u>
Heraf finansielle leasingaktiver		4.103.183

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver	Moderselskab	Koncern / Moderselskab
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	6.140.493	500.000
Tilgang i årets løb	566.000	74.000
Kostpris 31. december 2019	6.706.493	574.000
Værdireguleringer 1. januar 2019	23.571.205	352.164
Andre værdireguleringer	-681.163	0
Koncerntilskud	3.981.220	0
Udbytteudlodning	-1.874.000	0
Andel af årets resultat efter skat	5.781.905	4.126.436
Regulering af kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-1.332.919	-122.313
Værdireguleringer 31. december 2019	29.446.248	4.356.287
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	36.152.741	4.930.287

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejer- andel	Virksomheds- kapital	Egenkapital i alt	Resultat i alt
Tilknyttede:				
Bang Nielsen A/S, Frederikssund	60%	500.000	10.106.537	179.746
Bang Nielsen Ejendomme ApS, Frederikssund	100%	125.000	22.066.309	2.363.134
BN-Byg Jægerspris ApS, Frederikssund	100%	125.000	4.174.289	932.909
Malermester Grøngaard Kristensen ApS, Frederikssund	100%	80.000	822.432	736.303
Bang Nielsen Byg A/S, Frederikssund	80,4%	500.000	5.647.920	2.868.109
Bang Nielsen & Co. ApS, Frederikssund (stemmerettigheder i Bang Nielsen & Co. ApS udgør 100%)	75%	50.000	50.000	-1.238.950
Bang Nielsen Entreprise A/S, Frederikssund	100%	500.000	500.000	0
Associerede:				
B & F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	2.736.985	1.032.650
2N Ejendomme A/S, Frederikssund	50%	500.000	7.042.684	7.287.309
Board Report ApS, Frederikssund	50%	80.000	80.903	-13.930

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver - fortsat

	Koncern	
	Tilgode- havender hos associerede virksomheder	Deposita
Kostpris 1. januar 2019	2.678.000	486.000
Tilgang i årets løb	236.384	0
Afgang i årets løb	0	-180.000
Kostpris 31. december 2019	<u>2.914.384</u>	<u>306.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	-122.313	0
Regulering af kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	122.313	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.914.384</u></u>	<u><u>306.000</u></u>

9 Varebeholdninger

	Koncern	
	2019	2018
		tkr.
Ejendomme til videresalg	<u>15.814.183</u>	<u>11.871</u>
	<u><u>15.814.183</u></u>	<u><u>11.871</u></u>

10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	Koncern	
	2019	2018
		tkr.
Igangværende arbejder, salgspris	85.235.202	130.101
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-66.242.854	-114.740
	<u>18.992.348</u>	<u>15.361</u>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	19.100.633	16.093
Modtagne forudbetalinger under passiver	-108.285	-732
	<u>18.992.348</u>	<u>15.361</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Udskudt skat

	Koncern	
	2019	2018
		tkr.
Udskudt skat primo	5.158.770	1.424
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-1.228.522	3.735
	<u>3.930.248</u>	<u>5.159</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern	
	2019	2018
		tkr.
13 Andre hensættelser		
Hensat primo	1.559.557	608
Hensat i året	775.604	951
Anvendt i året	-531.091	0
Andre hensættelser	<u>1.804.070</u>	<u>1.559</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: Mellem 1 og 5 år	<u>1.804.070</u>	<u>1.559</u>
	<u>1.804.070</u>	<u>1.559</u>

	Koncern			
	1. januar 2019	31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	38.016.838	46.396.395	1.369.031	38.554.110
Bankgæld	7.865.840	4.800.000	0	0
Deposita	1.581.647	1.753.756	0	0
Anden gæld	0	2.093.169	0	0
Leasingforpligtelser	<u>2.550.437</u>	<u>2.899.138</u>	<u>2.050.436</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>50.014.762</u>	<u>57.942.458</u>	<u>3.419.467</u>	<u>38.554.110</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Eventualposter mv.

Koncern

Koncernen har afgivet garantier i henhold til AB 92. Garantierne udgør 23.813 tkr. pr. 31. december 2019.

Operationel leasing

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 45 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 1.126 tkr.

Heraf forfalder 314 tkr. inden for 1 år og 813 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, 46.396 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 72.924 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 2019 udgør 13.201 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Et selskab i koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.044 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.172 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 2019 udgør 4.079 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 2019 udgør 17.657 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 3.187 tkr. på konto til sikkerhed for afslutning af entreprisopgaver.

Moderselskab

Der foreligger ingen pantsætninger.

17 Nærtstående parter

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

Transaktioner

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

PENNEO

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

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

John Bang Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-03-13 12:06:44Z

NEM ID 

Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-204003512489

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-03-13 12:15:39Z

NEM ID 

John Bang Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851097959886

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-03-13 12:18:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8ZJSQ-8BDDD-KICG7-BC082-EKW72-46PSP

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>