



Bang Nielsen Ejendomme ApS

Lyngerupvej 28
3630 Jægerspris
CVR-nr. 27 29 69 47

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2023

John Bang Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 12 |
| Balance 31. december | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Noter | 16 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bang Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 10. marts 2023

Direktion

John Bang Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bang Nielsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bang Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 10. marts 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Bang Nielsen Ejendomme ApS Lyngerupvej 28 3630 Jægerspris |
| | CVR-nr.: 27 29 69 47 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 |
| | Stiftet: 14. august 2003 |
| | Hjemsted: Frederikssund |
| Direktion | John Bang Nielsen |
| Revision | LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund |
| Koncernregnskab | Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JBN Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udleje og opføre ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 5.071.989, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 32.495.073.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bang Nielsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4-10 år |

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

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

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

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

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

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

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.

I enkelte tilfælde anvendes eksternt vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings ejendomme”

Varebeholdninger

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

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, og direkte løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendomme til videresalg kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller reovering. Overførsel fra ejendomme til videresalg til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra ejendomme til videresalg til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 1 | 3.377.216 | 3.971 |
| Personaleomkostninger | 2 | -361.190 | -362 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -35.000 | -35 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 2.981.026 | 3.574 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | | 837.934 | 1.810 |
| Resultat før finansielle poster | | 3.818.960 | 5.384 |
| Finansielle indtægter | 3 | 3.814.328 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.130.749 | -1.062 |
| Resultat før skat | | 6.502.539 | 4.322 |
| Skat af årets resultat | 5 | -1.430.550 | -951 |
| Årets resultat | | 5.071.989 | 3.371 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 5.071.989 | 3.371 |
| | | 5.071.989 | 3.371 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|-------------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 70.971.253 | 73.806 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 134.167 | 169 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | 7 | 0 | 323 |
| Materielle anlægsaktiver | | 71.105.420 | 74.298 |
| Anlægsaktiver i alt | | 71.105.420 | 74.298 |
| Ejendomme til videresalg | | 5.518.949 | 0 |
| Varebeholdninger | | 5.518.949 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 41.049 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 1.137.879 | 131 |
| Tilgodehavender | | 1.178.928 | 131 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 1.957 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 6.697.877 | 2.088 |
| Aktiver i alt | | 77.803.297 | 76.386 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | 32.370.073 | 27.298 |
| Egenkapital | | 32.495.073 | 27.423 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.970.299 | 2.885 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.970.299 | 2.885 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 36.212.652 | 40.929 |
| Deposita | | 2.017.425 | 2.086 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 38.230.077 | 43.015 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.088.234 | 1.243 |
| Bankgæld | | 18.889 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 289.025 | 195 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.033.624 | 273 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 1.345.300 | 645 |
| Anden gæld | | 332.776 | 707 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.107.848 | 3.063 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 42.337.925 | 46.078 |
| Passiver i alt | | 77.803.297 | 76.386 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000 | 27.298.084 | 27.423.084 |
| Årets resultat | 0 | 5.071.989 | 5.071.989 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 125.000 | 32.370.073 | 32.495.073 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------------|---------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Særlige poster | | |
| Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen. | | |
| Særlige poster omfatter transaktioner i forbindelse med låneomlægning. | | |
| Kursgevinst ved låneomlægning, indregnet under finansielle indtægter | 3.814.328 | 0 |
| | <u>3.814.328</u> | <u>0</u> |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 359.621 | 360 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.569 | 2 |
| | <u>361.190</u> | <u>362</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 3.814.328 | 0 |
| | <u>3.814.328</u> | <u>0</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 1.130.749 | 1.062 |
| | <u>1.130.749</u> | <u>1.062</u> |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.345.300 | 645 |
| Årets udskudte skat | <u>85.250</u> | <u>306</u> |
| | <u>1.430.550</u> | <u>951</u> |
| | | |
| 6 Aktiver der måles til dagsværdi | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 61.311.569 |
| Afgang i årets løb | | -2.013.750 |
| Overførsler i årets løb | | <u>-1.229.504</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | | <u>58.068.315</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | | 12.495.655 |
| Årets værdireguleringer | | 664.029 |
| Tilbageførte værdireguleringer ved afgang | | <u>-256.746</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | | <u>12.902.938</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | <u>70.971.253</u> |

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende på Sjælland. Der er primært tale om beboelsesudlejning samt enkelte erhvervslejemål. Alle lejemål er stort set udlejet på balancedagen.

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

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 664 tkr.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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% kr. | Basis kr. | 0,5 % kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 5,1 | 5,6 | 6,1 |
| Dagsværdi | 77.391.253 | 70.971.253 | 65.614.253 |
| Ændring i dagsværdi | 6.420.000 | 0 | -5.357.000 |

7 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle anlægsaktiver under opførelse |
|--|---|--|
| Kostpris 1. januar 2022 | 350.000 | 323.108 |
| Overførsler i årets løb | 0 | -323.108 |
| Kostpris 31. december 2022 | 350.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 180.833 | 0 |
| Årets afskrivninger | 35.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | 215.833 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 134.167 | 0 |

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 42.170.702 | 37.300.886 | 1.088.234 | 32.015.620 |
| Deposita | 2.083.242 | 2.017.425 | 0 | 0 |
| | 44.253.944 | 39.318.311 | 1.088.234 | 32.015.620 |

9 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.426 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 70.971 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve 2.574 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.015 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut i søsterselskabet Bang Nielsen ApS.

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

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

PENNEO

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

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

John Bang Nielsen

Direktør

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-10 11:56:16 UTC



Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-10 11:57:05 UTC



John Bang Nielsen

Dirigent

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

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-03-12 09:22:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: XZP07-XH10P-W2WAP-DHYTU-Z4IL3-1P1YF

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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