



## Bang Nielsen Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2024

John Bang Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 7. juni 2024

### **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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 7. juni 2024

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
mne28605

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bang Nielsen Ejendomme ApS Lyngerupvej 28 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 27 29 69 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 14. august 2003
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Direktion</b>	John Bang Nielsen
<b>Revision</b>	LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund
<b>Koncernregnskab</b>	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**

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedsituation.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.123.706, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 34.618.779.

### **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 2023 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering 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 opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning samt direkte omkostninger i form af skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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, 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”

### **Materielle anlægsaktiver under opførelse - Projektejendomme**

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningssomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelse.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og hjælpematerialer.

Nettorealiseringsværdien 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 renovering. Overførsel fra ejendomme til videresalg til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra ejendomme til videresalg til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, 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 indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

Deposita omfatter depositum, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>4.907.148</b>	<b>3.377</b>
Personaleomkostninger	2	-536.335	-361
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-35.000	-35
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.335.813</b>	<b>2.981</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		69.305	838
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.405.118</b>	<b>3.819</b>
Finansielle indtægter	3	5.785	3.814
Finansielle omkostninger	4	-1.688.185	-1.131
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.722.718</b>	<b>6.502</b>
Skat af årets resultat	5	-599.012	-1.430
<b>Årets resultat</b>		<b>2.123.706</b>	<b>5.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.123.706	5.072
		<b>2.123.706</b>	<b>5.072</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	75.491.740	70.969
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	99.168	134
Materielle anlægsaktiver under opførelse	7	1.381.589	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>76.972.497</b>	<b>71.103</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>76.972.497</b>	<b>71.103</b>
Ejendomme til videresalg		2.371.011	5.519
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.371.011</b>	<b>5.519</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.000	42
Andre tilgodehavender		0	1.138
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.000</b>	<b>1.180</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.724.439</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.154.450</b>	<b>6.699</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>82.126.947</b>	<b>77.802</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		34.493.779	32.370
<b>Egenkapital</b>		<b>34.618.779</b>	<b>32.495</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.977.379	2.970
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.977.379</b>	<b>2.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.445.539	36.211
Deposita		2.144.774	2.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>38.590.313</b>	<b>38.228</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.046.841	1.088
Bankgæld		732.900	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.847	289
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.625	1.034
Skyldigt sambeskatningsbidrag		591.932	1.345
Anden gæld		3.300.331	334
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.940.476</b>	<b>4.109</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>44.530.789</b>	<b>42.337</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>82.126.947</b>	<b>77.802</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Særlige poster	1		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	32.370.073	32.495.073
Årets resultat	0	2.123.706	2.123.706
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>34.493.779</b>	<b>34.618.779</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
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	<u>0</u>	<u>3.814</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.814</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	534.621	360
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.714</u>	<u>1</u>
	<b><u>536.335</u></b>	<b><u>361</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>5.785</u>	<u>3.814</u>
	<b><u>5.785</u></b>	<b><u>3.814</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	131.222	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.556.963</u>	<u>1.131</u>
	<b><u>1.688.185</u></b>	<b><u>1.131</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	591.932	1.345
Årets udskudte skat	<u>7.080</u>	<u>85</u>
	<b><u>599.012</u></b>	<b><u>1.430</u></b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		58.068.315
Tilgang i årets løb		<u>4.451.182</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>62.519.497</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		12.902.938
Årets værdireguleringer		<u>69.305</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>12.972.243</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>75.491.740</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme samt i mindre grad erhvervsejendomme og blandede beboelses- og erhvervsejendomme. Alle investeringsejendomme er beliggende i Frederikssund Kommune med undtagelse af en ejendom, der er beliggende i Halsnæs Kommune.

Udlejningsejendommene er på statusdagen i al væsentlighed udlejet på lejekontrakt til tredjemand koncernforbundne selskaber og har ikke haft andet tomgang i regnskabsåret end hvad der måtte anses for normal ved udskiftning af lejere.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Enkelte ejendomme er værdiansat på baggrund af mæglervurdering eller anden lignende vurdering af den forventede salgspris. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

For boliglejemål er det forudsat, at den nuværende tomgang som anses for værende lav fastholdes, ligesom det er forudsat, at nuværende niveau for lejeindtægter fastholdes. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 69 tkr.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En ændring af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil jf. nedenstående følsomhedsanalyse påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	81.248.740	75.491.740	70.667.740
Ændring i dagsværdi	5.757.000	0	-4.824.000

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2023	350.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.381.589
Kostpris 31. december 2023	350.000	1.381.589
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	215.832	0
Årets afskrivninger	35.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	250.832	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>99.168</b>	<b>1.381.589</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.300.886	37.492.380	1.046.841	32.380.690
Deposita	2.017.425	2.144.774	0	0
	<b>39.318.311</b>	<b>39.637.154</b>	<b>1.046.841</b>	<b>32.380.690</b>

### 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, 37.912 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 72.991 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve 2.574 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.153 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 2023 udgør 3.725 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 2023 udgør 6.380 tkr. Skadesløsbrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Af de likvide beholdninger indestår 2.705 tkr. til sikkerhed på deponeringskonto.

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-07 12:11:26 UTC



## Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-07 12:15:11 UTC



## John Bang Nielsen

Dirigent

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

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-07 13:05:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 24FP6-2AZPY-NSM2V-ZM75C-BU1G1-E5B77

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

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

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

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

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