



JBN Ejendomme A/S
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(Cpr. nr. 11 56 46 74)

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2015

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 13. maj 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Felix", written over a horizontal line.

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **JBN Ejendomme A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktion:



Bent Andreasen

Bestyrelse:



Ole Anton Grønlund



Anne Hagstrøm



Svend Petersen
(formand)



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JBN Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for JBN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	JBN Ejendomme A/S Hjalmar Brantings Plads 2 2100 København Ø CVR nr. 11 56 46 74 Hjemstedskommune: København
Direktion:	Bent Andreasen
Bestyrelse:	Ole Anton Grønlund Anne Hagstrøm Svend Petersen (formand)
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: København

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet er et holdingselskab i form af ejerskab af 12 underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 32.533.518.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernselskaber har indgået en finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter der sikrer koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af koncernens finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

Den forventede udvikling

Koncernselskaber har indgået en samlet aftale med koncernens realkreditinstitutter vedrørende koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at koncernens årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt koncernens budgetterede indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBN Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Resultatopgørelse

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivningen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2		
Personaleomkostninger	0	-1.977
Administrationsomkostninger	-46.954	-47.233
Resultat af primær drift	-46.954	-49.210
1		
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	32.960.387	25.514.169
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.481.619	6.503.396
3		
Øvrige finansielle omkostninger	-7.102.408	-8.366.488
Resultat før skat	32.292.644	23.601.867
4		
Skat af årets resultat (indtægt)	240.874	605.119
Årets resultat	32.533.518	24.206.986
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	32.960.387	-60.263.999
Overført til overført resultat	-426.869	84.470.985
	32.533.518	24.206.986



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>251.787.650</u>	<u>218.827.263</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>251.787.650</u>	<u>218.827.263</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>251.787.650</u>	<u>218.827.263</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudt skatteaktiv	735.209	1.158.293
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>160.033.973</u>	<u>167.520.878</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>160.769.182</u>	<u>168.679.171</u>
	Likvide beholdninger	<u>75.476</u>	<u>170.972</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>160.844.658</u>	<u>168.850.143</u>
	Aktiver i alt	<u><u>412.632.308</u></u>	<u><u>387.677.406</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	27.000.000	27.000.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	142.881.304	109.920.917
8	Overført resultat	<u>67.141.142</u>	<u>67.568.011</u>
	Egenkapital i alt	<u>237.022.446</u>	<u>204.488.928</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	175.588.025	183.166.087
	Anden gæld	<u>21.837</u>	<u>22.391</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>175.609.862</u>	<u>183.188.478</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>175.609.862</u>	<u>183.188.478</u>
	Passiver i alt	<u>412.632.308</u>	<u>387.677.406</u>
9	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	Andel af ejerandel	Årets Resultat	Andel af egen- kapital
MAFA ApS	100%	9.378.625	31.782.107
ERDA ApS	100%	303.622	1.242.212
ENBE ApS	100%	3.289.919	17.161.495
HEGO ApS	100%	2.151.373	23.987.498
LYBØ ApS	100%	2.716.097	29.921.422
FUSO ApS	100%	1.893.775	16.881.356
NYGÅ ApS	100%	3.354.482	23.697.678
TÅSA ApS	100%	1.179.387	16.865.597
NOFA ApS	100%	4.954.386	29.018.263
FIHU ApS	100%	2.304.509	30.048.159
NYCA ApS	100%	973.783	15.767.427
ABSA ApS	100%	460.429	15.414.436
		<u>32.960.387</u>	<u>251.787.650</u>

2. Personaleomkostninger

	2015	2014
Lønninger	22.435	179.595
Overført til moder- og søsterselskaber	-22.435	-179.595
	0	0
ATP, AER m.v.	0	1.977
	<u>0</u>	<u>1.977</u>
Lønninger fordeler sig således:		
Direktion og bestyrelse	<u>0</u>	<u>0</u>

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været ansat 1 medarbejder.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>3. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.102.156	8.366.488
Andre finansielle omkostninger	<u>252</u>	<u>0</u>
	<u>7.102.408</u>	<u>8.366.488</u>
<u>4. Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-156.920	-468.514
Skat vedrørende tidligere år	-29.199	-45.234
Regulering udskudt skatteaktiv	<u>-54.756</u>	<u>-91.371</u>
	<u>-240.874</u>	<u>-605.119</u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat i årets løb med kr. 663.958.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet City Apartment A/S og sine datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum 01.01.2015	83.906.346	83.906.346
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 31.12.2015	<u>83.906.346</u>	<u>83.906.346</u>
Samlede opskrivninger 01.01.2015	134.920.917	195.184.916
Andel af årets resultat	32.960.387	25.514.169
Tilbageført negativ kapital i datterselskab	0	-778.168
Udbytte	<u>0</u>	<u>-85.000.000</u>
Samlede opskrivninger 31.12.2015	<u>167.881.304</u>	<u>134.920.917</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2015	<u><u>251.787.650</u></u>	<u><u>218.827.263</u></u>

6. Selskabskapital

Selskabskapital	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
	<u><u>27.000.000</u></u>	<u><u>27.000.000</u></u>

Aktiekapitalen består af 27.000 aktier á kr. 1.000,
som fordeles således: Klasse A: 27.000.000

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo 01.01.2015	109.920.917	170.184.916
Overført fra resultatopgørelsen	<u>32.960.387</u>	<u>-60.263.999</u>
	<u><u>142.881.304</u></u>	<u><u>109.920.917</u></u>

8. Overført resultat

Saldo 01.01.2015	67.568.011	-16.902.974
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-426.869</u>	<u>84.470.985</u>
	<u><u>67.141.142</u></u>	<u><u>67.568.011</u></u>



Noter

9. Sikkerhedsstillelser og kautioner

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter:

Datterselskaber	t/kr.	329.094
Koncernselskaber	t/kr.	347.126
Moder selskab	t/kr.	397.659

10. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskatte indkomst.