

JBN Ejendomme A/S

Martinsvej 8

1926 Frederiksberg C

(Cvr. nr. 11 56 46 74)

Årsrapport for perioden

1. januar – 31. december 2018

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 23. maj 2019



Bent Andreasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11-12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2018.

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

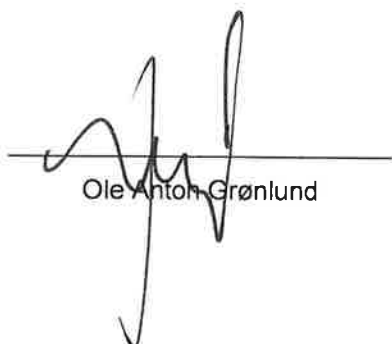
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2019

Direktion:



Bent Andreassen

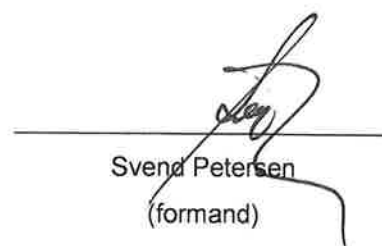


Ole Anton Grønlund

Bestyrelse:



Anne Hagstrøm



Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JBN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JBN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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 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.

København, den 23. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 24 20 99 36)



Carsten Irgemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	JBN Ejendomme A/S Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. 11 56 46 74 Hjemstedskommune: Frederiksberg
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: Frederiksberg

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. 57.820.506.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBN Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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

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 (fuld fordeling).

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter 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 JBN Ejendomme 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2		
Personaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-48.397	-48.869
Resultat af primær drift	-48.397	-48.869
1		
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	56.969.485	46.215.263
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.683.799	6.576.581
3		
Øvrige finansielle omkostninger	-4.552.625	-7.249.213
Resultat før skat	58.052.262	45.493.762
4		
Skat af årets resultat	-231.756	170.194
Årets resultat	57.820.506	45.663.956
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	60.000.000
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-66.030.515	46.215.263
Overført til overført resultat	123.851.021	-60.551.307
	57.820.506	45.663.956

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	240.492.530	331.523.045
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>240.492.530</u>	<u>331.523.045</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>240.492.530</u>	<u>331.523.045</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudt skatteaktiv	0	428.085
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	124.729.975	170.846.319
	Tilgodehavender i alt	<u>124.729.975</u>	<u>171.274.404</u>
	Likvide beholdninger	<u>14.432.701</u>	<u>2.941.598</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>139.162.676</u>	<u>174.216.002</u>
	Aktiver i alt	<u><u>379.655.206</u></u>	<u><u>505.739.047</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	27.000.000	27.000.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	156.586.184	222.616.699
8	Overført resultat	129.950.945	6.099.924
9	Foreslået udbytte	0	60.000.000
	Egenkapital i alt	313.537.129	315.716.623
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	65.901.808	189.999.526
	Anden gæld	21.250	22.898
	Skyldig selskabsskat	195.019	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	66.118.077	190.022.424
	Gældsforpligtelser i alt	66.118.077	190.022.424
	Passiver i alt	379.655.206	505.739.047
10	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Andel af ejerandel</u>	<u>Årets Resultat</u>	<u>Andel af egen- kapital</u>
MAFA ApS	100%	11.108.782	29.433.850
ERDA ApS	100%	258.117	2.473.456
ENBE ApS	100%	4.251.370	12.546.160
HEGO ApS	100%	4.941.696	28.528.268
LYBØ ApS	100%	5.786.779	16.905.237
FUSO ApS	100%	1.099.120	13.908.829
NYGÅ ApS	100%	10.925.408	36.896.829
TÅSA ApS	100%	2.435.075	20.463.562
NOFA ApS	100%	5.578.427	25.998.583
FIHU ApS	100%	8.776.525	47.047.603
NYCA ApS	100%	1.602.739	5.538.964
ABSA ApS	100%	205.447	751.191
		<u>56.969.485</u>	<u>240.492.532</u>

2. Personaleomkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lønninger	0	20.212
Personalegoder	45.151	45.666
Overført til moder- og søsterselskaber	-45.151	-65.878
	<u>0</u>	<u>0</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>3. Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.549.631	7.246.799
Andre finansielle omkostninger	2.994	2.414
	<u>4.552.625</u>	<u>7.249.213</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	195.019	-158.495
Skat vedrørende tidligere år	-11.767	-11.699
Regulering udskudt skatteaktiv	48.504	0
	<u>231.756</u>	<u>-170.194</u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat
i årets løb med kr. 391.348

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>2018</u>	<u>2017</u>
Anskaffelsessum 01.01.2018	83.906.346	83.906.346
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 31.12.2018	<u>83.906.346</u>	<u>83.906.346</u>
Samlede opskrivninger 01.01.2018	247.616.699	201.401.436
Andel af årets resultat	56.969.485	46.215.263
Udbytte	<u>-148.000.000</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger 31.12.2018	<u>156.586.184</u>	<u>247.616.699</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2018	<u>240.492.530</u>	<u>331.523.045</u>

6. Selskabskapital

Selskabskapital	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</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 01.01.2018	222.616.699	176.401.436
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-66.030.515</u>	<u>46.215.263</u>
	<u>156.586.184</u>	<u>222.616.699</u>

8. Overført resultat

Saldo 01.01.2018	6.099.924	66.651.231
Overført fra resultatopgørelsen	<u>123.851.021</u>	<u>-60.551.307</u>
	<u>129.950.945</u>	<u>6.099.924</u>

9. Foreslået udbytte

Udbytte pr. 01.01.2018	60.000.000	0
Udloddet udbytte	<u>-60.000.000</u>	<u>0</u>
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>

Noter

10. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.