



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

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar – 31. december 2016**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

den 15. juni 2017

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

**dirigent**



**Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11-12
Noter	13-16



**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

**Direktion:**

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Bent Andreassen", written over a horizontal line.

Bent Andreassen

**Bestyrelse:**

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Ole Anton Grønlund", written over a horizontal line.

Ole Anton Grønlund

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Anne Hagstrøm", written over a horizontal line.

Anne Hagstrøm

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Svend Petersen", written over a horizontal line.

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 15. juni 2017

**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: 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. 33.030.221.

### **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.

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.

Nettopskrivningen 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 nettorealisationseværdien 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 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 2016**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2		
Personaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-47.464	-46.954
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-47.464</b>	<b>-46.954</b>
1		
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	33.520.132	32.960.387
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.235.773	6.481.619
3		
Øvrige finansielle omkostninger	-6.853.005	-7.102.408
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.855.436</b>	<b>32.292.644</b>
4		
Skat af årets resultat (indtægt)	174.785	240.874
<b>Årets resultat</b>	<b>33.030.221</b>	<b>32.533.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.520.132	32.960.387
Overført til overført resultat	-489.911	-426.869
	<b>33.030.221</b>	<b>32.533.518</b>



**Balance pr. 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>Aktiver</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>285.307.782</u>	<u>251.787.650</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>285.307.782</u>	<u>251.787.650</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>285.307.782</u>	<u>251.787.650</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudt skatteaktiv	613.689	735.209
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>159.659.495</u>	<u>160.033.973</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>160.273.184</u>	<u>160.769.182</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>475.397</u>	<u>75.476</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>160.748.581</u>	<u>160.844.658</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>446.056.363</u></u>	<u><u>412.632.308</u></u>



**Balance pr. 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	27.000.000	27.000.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	176.401.436	142.881.304
8	Overført resultat	<u>66.651.231</u>	<u>67.141.142</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>270.052.667</u>	<u>237.022.446</u>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	175.981.578	175.588.025
	Anden gæld	<u>22.118</u>	<u>21.837</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>176.003.696</u>	<u>175.609.862</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>176.003.696</u>	<u>175.609.862</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>446.056.363</u>	<u>412.632.308</u>
9	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
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%	6.806.401	38.588.508
ERDA ApS	100%	-182.544	1.059.668
ENBE ApS	100%	1.131.578	18.293.073
HEGO ApS	100%	2.729.034	26.716.532
LYBØ ApS	100%	2.889.334	32.810.756
FUSO ApS	100%	1.513.876	18.395.233
NYGÅ ApS	100%	2.145.363	25.843.041
TÅSA ApS	100%	2.973.448	19.839.045
NOFA ApS	100%	4.728.029	33.746.292
FIHU ApS	100%	6.965.089	37.013.248
NYCA ApS	100%	1.336.223	17.103.650
ABSA ApS	100%	484.301	15.898.736
		<u>33.520.132</u>	<u>285.307.782</u>

**2. Personaleomkostninger**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lønninger	22.919	22.435
Overført til moder- og søsterselskaber	-22.919	-22.435
	<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

#### **3. Øvrige finansielle omkostninger**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.842.688	7.102.156
Andre finansielle omkostninger	<u>10.317</u>	<u>252</u>
	<u><u>6.853.005</u></u>	<u><u>7.102.408</u></u>

#### **4. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	-146.233	-156.920
Skat vedrørende tidligere år	-10.296	-29.198
Regulering udskudt skatteaktiv	<u>-18.256</u>	<u>-54.756</u>
	<u><u>-174.785</u></u>	<u><u>-240.874</u></u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat  
i årets løb med kr. 296.305.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Anskaffelsessum 01.01.2016	83.906.346	83.906.346
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 31.12.2016	<u>83.906.346</u>	<u>83.906.346</u>
Samlede opskrivninger 01.01.2016	167.881.304	134.920.917
Andel af årets resultat	33.520.132	32.960.387
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger 31.12.2016	<u>201.401.436</u>	<u>167.881.304</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2016	<u><u>285.307.782</u></u>	<u><u>251.787.650</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 01.01.2016	142.881.304	109.920.917
Overført fra resultatopgørelsen	<u>33.520.132</u>	<u>32.960.387</u>
	<u><u>176.401.436</u></u>	<u><u>142.881.304</u></u>

**8. Overført resultat**

Saldo 01.01.2016	67.141.142	67.568.011
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-489.911</u>	<u>-426.869</u>
	<u><u>66.651.231</u></u>	<u><u>67.141.142</u></u>



## Noter

### 9. Sikkerhedsstillelser og kautioner

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter:

Datterselskaber	t/kr.	326.374
Koncernselskaber	t/kr.	329.940
Moder selskab	t/kr.	398.077

### 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 administrationsselskabet.

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