

JBN Ejendomme A/S
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. nr. 11 56 46 74)

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2022

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 21. juni 2023



Rolf Stuhr Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

Direktion:



Rolf Stuhr Petersen

Bestyrelse:



Svend Petersen
(formand)



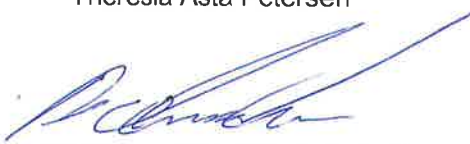
Theresia Asta Petersen



Ole Anton Grønlund



Rolf Stuhr Petersen



Bent Lindorf Andreassen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapital ejeren i JBN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JBN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 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 erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 21. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(ovr./nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann 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:	Rolf Stuhr Petersen
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand) Theresia Asta Petersen Ole Anton Grønlund Rolf Stuhr Petersen Bent Lindorf Andreasen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af 11 underliggende datterselskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 13.601.713.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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 aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

I datterselskaberne er der sket ændring vedrørende Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, som har påvirket kapitalandelene i tilknyttede virksomheder.

- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 1.311 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 1.311 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 10.877 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 10.877 i 2021

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægts/udgiftsføres i resultatopgørelsen med forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

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).

Balancen

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme:

- Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JBN Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-52.464	-48.784
Bruttoresultat	-52.464	-48.784
1 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	-52.464	-48.784
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	11.220.278	30.136.368
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.712.139	8.085.015
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.606.553	-5.658.789
Resultat før skat	14.273.400	32.513.810
4 Skat af årets resultat	-671.687	-523.037
Årets resultat	13.601.713	31.990.773
Forslag til resultatdisponering:		
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-163.779.722	30.136.368
Udbytte for regnskabsåret	300.000.000	0
Overført til overført resultat	-122.618.565	1.854.405
Disponeret i alt	13.601.713	31.990.773

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>521.270.363</u>	<u>510.050.085</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>521.270.363</u>	<u>510.050.085</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>521.270.363</u>	<u>510.050.085</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>308.621.421</u>	<u>282.347.207</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>308.621.421</u>	<u>282.347.207</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.272.813</u>	<u>1.529.685</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>311.894.234</u>	<u>283.876.892</u>
	Aktiver i alt	<u>833.164.597</u>	<u>793.926.977</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Egenkapital		
	Selskabskapital	27.000.000	27.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	263.162.779	426.942.501
	Overført resultat	12.459.456	135.078.021
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>300.000.000</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>602.622.235</u>	<u>589.020.522</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	229.849.425	204.362.168
	Skyldig selskabsskat	671.687	523.037
	Anden gæld	<u>21.250</u>	<u>21.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>230.542.362</u>	<u>204.906.455</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>230.542.362</u>	<u>204.906.455</u>
	 Passiver i alt	<u>833.164.597</u>	<u>793.926.977</u>

6 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	27.000.000	387.240.398	133.223.616	0	547.464.014
Regulering vedrørende ændret regnskabspraksis	0	9.565.735		0	9.565.735
Resultatandel	0	30.136.368	1.854.405	0	31.990.773
Egenkapital 1. januar 2021	27.000.000	426.942.501	135.078.021	0	589.020.522
Resultatandel	0	-163.779.722	-122.618.565	300.000.000	13.601.713
	27.000.000	263.162.779	12.459.456	300.000.000	602.622.235

Noter**1. Personalemkostninger**

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

2. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	Andel af ejerandel	Årets Resultat	Andel af egen- kapital
MAFA ApS	100%	455.351	106.781.623
ERDA ApS	100%	3.237.467	14.497.775
ENBE ApS	100%	-2.894.370	44.048.668
HEGO ApS	100%	2.190.217	46.644.976
LYBØ ApS	100%	1.282.332	29.026.197
FUSO ApS	100%	960.476	25.544.534
NYGÅ ApS	100%	2.878.216	55.455.993
TÅSA ApS	100%	1.221.647	47.324.910
NOFA ApS	100%	1.175.579	51.151.053
FIHU ApS	100%	-123.239	79.964.214
NYCA ApS	100%	836.602	20.830.420
		<u>11.220.278</u>	<u>521.270.363</u>

Noter

3. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.589.505	5.646.378
Andre finansielle omkostninger	17.048	12.411
	<u>8.606.553</u>	<u>5.658.789</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>671.687</u>	<u>523.037</u>
	<u>671.687</u>	<u>523.037</u>

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffessum 01.01.2022	83.107.584	83.906.346
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>-798.762</u>
Samlet anskaffessum 31.12.2022	<u>83.107.584</u>	<u>83.107.584</u>
Samlede opskrivninger 01.01.2022	426.942.501	387.240.398
Regulering tidligere år		9.565.735
Andel af årets resultat	<u>11.220.278</u>	<u>30.136.368</u>
Samlede opskrivninger 31.12.2022	<u>438.162.779</u>	<u>426.942.501</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2022	<u>521.270.363</u>	<u>510.050.085</u>

6. Eventualposter

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.