

**JBG 27 A/S
Akseltorv 8
6000 Kolding
CVR-nr. 29632855**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Tommy Langhoff

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JBG 27 A/S
Akseltorv 8
6000 Kolding

CVR-nr.: 29632855
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Otto Popp Clausen, formand
Claus Askjær, næstformand (udpeget 26.02.2016)
Jørn Pedersen
Christian Haugk
Lau Tuxen
Trine Angeline Sig
Oluf Lykke Nielsen
Søren Madsen

Direktion

Tommy Langhoff

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JBG 27 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.04.2016

Direktion

Tommy Langhoff

Bestyrelse

Otto Popp Clausen
formand

Claus Askjær
næstformand (udpeget
26.02.2016)

Jørn Pedersen

Christian Haugk

Lau Tuxen

Trine Angeline Sig

Oluf Lykke Nielsen

Søren Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JBG 27 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JBG 27 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed angående måling af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens vurdering og beskrivelse af usikkerheden.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rosendahl Poulsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje ejendomme i Jernbanegade 27, Kolding og Fredericiagade 4, Kolding for igennem udlejning at stille ejendomme til rådighed for erhvervsaktiviteter i Kolding by og omegn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 27 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under de nuværende vilkår.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes, jf. regnskabspraksis, til dagsværdi. Ledelsen har valgt en afkastbaseret model til opgørelse af skønnet dagsværdi baseret på ejendommens forventede nettoindtjening samt afkastkrav for lignende ejendomme. Desuden har ledelsen indhentet en ekstern mæglervurdering af ejendommen til underbygning af vurderingen. Ejendommen er indregnet og værdiansat efter ledelsens bedste skøn, men som følge af ejendommens størrelse og karakteristika vurderer ledelsen, at værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører ejendommens drift, administration, mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, som er investeringsaktiver, måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser (prioritetsgæld) til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsaktiver er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt nettoværdireguleringer af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser er positive, indregnes et beløb svarende til nettoværdiregulering på en særskilt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld mv. knyttet til investeringsaktiver måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til den værdi det vil koste at indfri forpligtelsen på tidspunktet for målingen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		624.282	624.283
Andre eksterne omkostninger		<u>(175.119)</u>	<u>(181.946)</u>
Driftsresultat		449.163	442.337
Andre finansielle indtægter		7.441	39.993
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(421.457)</u>	<u>(449.185)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		35.147	33.145
Skat af ordinært resultat	3	<u>(7.732)</u>	<u>(7.296)</u>
Årets resultat		<u>27.415</u>	<u>25.849</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>27.415</u>	<u>25.849</u>
		<u>27.415</u>	<u>25.849</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.040.600	10.040.600
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.040.600</u>	<u>10.040.600</u>
Anlægsaktiver		<u>10.040.600</u>	<u>10.040.600</u>
Udskudt skat		154.468	197.420
Tilgodehavender		<u>154.468</u>	<u>197.420</u>
Likvide beholdninger		<u>1.161.306</u>	<u>1.235.991</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.315.774</u>	<u>1.433.411</u>
Aktiver		<u>11.356.374</u>	<u>11.474.011</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		214.246	61.959
Egenkapital		<u>1.214.246</u>	<u>1.061.959</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.219.653	5.351.223
Anden gæld		650.292	650.292
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.869.945</u>	<u>6.001.515</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	124.555	120.444
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.947.119	2.941.521
Anden gæld		1.200.509	1.348.572
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.272.183</u>	<u>4.410.537</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.142.128</u>	<u>10.412.052</u>
Passiver		<u>11.356.374</u>	<u>11.474.011</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	500.000	61.959	1.061.959
Værdireguleringer	0	0	160.092	160.092
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(35.220)	(35.220)
Årets resultat	0	0	27.415	27.415
Egenkapital ultimo	500.000	500.000	214.246	1.214.246

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes, jf. regnskabspraksis, til dagsværdi. Ledelsen har valgt en afkastbaseret model til opgørelse af skønnet dagsværdi baseret på ejendommens forventede nettoindtjening samt afkastkrav for lignende ejendomme. Desuden har ledelsen indhentet en ekstern mægler vurdering af ejendommen til underbygning af vurderingen. Ejendommen er indregnet og værdiansat efter ledelsens bedste skøn, men som følge af ejendommens størrelse og karakteristika vurderer ledelsen, at værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	172.130	172.130
Renteomkostninger i øvrigt	<u>249.327</u>	<u>277.055</u>
	<u>421.457</u>	<u>449.185</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>7.732</u>	<u>7.296</u>
	<u>7.732</u>	<u>7.296</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>10.040.600</u>
Kostpris ultimo		<u>10.040.600</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.040.600</u>

Materielle anlægsaktiver og investeringsaktiver er målt til estimeret dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model samt ekstern vurdering foretaget af ejendomsmægler.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	124.555	120.444	5.219.653	4.716.155
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	650.292	0
	124.555	120.444	5.869.945	4.716.155

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.041 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut. Indestående på pantsat konto udgør 1.156 t.kr. pr. 31.12.2015.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Fonden House of Innovation, Jernbanegade 27, 6000 Kolding.