

JBG 27 A/S
Sdr. Havnegade 7
6000 Kolding
CVR-nr. 29632855

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2017

Dirigent

Navn: Otto Popp Clausen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JBG 27 A/S
Sdr. Havnegade 7
6000 Kolding

CVR-nr.: 29632855
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Otto Popp Clausen, formand
Claus Askjær, næstformand
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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 04.05.2017

Direktion

Tommy Langhoff

Bestyrelse

Otto Popp Clausen
formand

Claus Askjær
næstformand

Jørn Pedersen

Christian Haugk

Lau Tuxen

Trine Angeline Sig

Oluf Lykke Nielsen

Søren Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JBG 27 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JBG 27 A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Fremhævelse af 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.

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.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 04.05.2017

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 ejendommene til rådighed for erhvervsaktiviteter i Kolding by og omegn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 73 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under de nuværende vilkår.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme 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 ejendommene til underbygning af vurderingen. Ejendommene 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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		624.284	624.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		54.400	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(157.976)</u>	<u>(175.119)</u>
Driftsresultat		520.708	449.163
Andre finansielle indtægter		3.992	7.441
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(431.445)</u>	<u>(421.457)</u>
Resultat før skat		93.255	35.147
Skat af årets resultat	3	<u>(20.517)</u>	<u>(7.732)</u>
Årets resultat		<u>72.738</u>	<u>27.415</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>72.738</u>	<u>27.415</u>
		<u>72.738</u>	<u>27.415</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.340.000	10.040.600
Materielle anlægsaktiver	4	10.340.000	10.040.600
 Anlægsaktiver		 10.340.000	 10.040.600
 Udskudt skat		 122.190	 154.468
Andre tilgodehavender		6.508	0
Tilgodehavender		128.698	154.468
 Likvide beholdninger		 1.224.618	 1.161.306
 Omsætningsaktiver		 1.353.316	 1.315.774
 Aktiver		 11.693.316	 11.356.374

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		0	500.000
Overført overskud eller underskud		828.684	214.246
Egenkapital		1.328.684	1.214.246
Gæld til realkreditinstitutter		5.090.831	5.219.653
Anden gæld		650.292	650.292
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.741.123	5.869.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	124.743	124.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.411.383	2.947.119
Anden gæld	6	1.079.883	1.200.509
Kortfristede gældsforpligtelser		4.623.509	4.272.183
Gældsforpligtelser		10.364.632	10.142.128
Passiver		11.693.316	11.356.374
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	500.000	214.246	1.214.246
Værdireguleringer	0	0	53.461	53.461
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(11.761)	(11.761)
Overført til reserver	0	(500.000)	500.000	0
Årets resultat	0	0	72.738	72.738
Egenkapital ultimo	500.000	0	828.684	1.328.684

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme 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 ejendommene til underbygning af vurderingen. Ejendommene er indregnet og værdiansat efter ledelsens bedste skøn, men som følge af ejendommens størrelse og karakteristika vurderer ledelsen, at værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	183.811	172.130
Renteomkostninger i øvrigt	247.634	249.327
	431.445	421.457

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	20.517	7.732
	20.517	7.732

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.040.600
Tilgange	245.000
Kostpris ultimo	10.285.600
Årets dagsværdireguleringer	54.400
Dagsværdireguleringer ultimo	54.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.340.000

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 2.299 m² beliggende i Kolding centrum. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Pr. 31.12.2016 er ejendommen 100% udlejet på en lejekontrakt med opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Noter

Afkastkravet udgør 5,25% pr. 31.12.2016 (5,50% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 899 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 10.340 t.kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	124.743	124.555	5.090.831	4.591.146
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	650.292	0
	124.743	124.555	5.741.123	4.591.146
			2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			0	76.840
Andre skyldige omkostninger			1.079.883	1.123.669
			1.079.883	1.200.509

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 905 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 7 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,7 % i restløbetiden på 15 år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.340 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut. Indestående på pantsat konto udgør 1.156 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investerings-ejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

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

Investeringsejendomme

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 til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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