
Jabo Ejendomme ApS

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 37 18 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /5 2016

Michael Munch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jabo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. maj 2016

Direktion

Peter Bohnsen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Jabo Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jabo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund
statsautoriseret revisor

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jabo Ejendomme ApS
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus

CVR-nr.: 33 37 18 29
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering af fast ejendom, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom.

Direktion

Peter Bohnsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-428.406	-347.605
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	36.421.164	6.694.697
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	5.974.582	12.411.334
Finansielle indtægter	1	7.771.025	6.610.707
Finansielle omkostninger	2	-7.148.183	-5.736.809
Resultat før skat		42.590.182	19.632.324
Skat af årets resultat	3	-121.982	-188.503
Årets resultat		42.468.200	19.443.821

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.062.413	16.439.364
Overført resultat	14.405.787	3.004.457
	42.468.200	19.443.821

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	105.886.163	69.464.999
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	57.186.499	52.545.250
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.155.000	3.155.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		63.215.169	59.443.723
Andre tilgodehavender		89.245.971	63.245.971
Finansielle anlægsaktiver		318.688.802	247.854.943
Anlægsaktiver		318.688.802	247.854.943
Andre tilgodehavender		6.144.537	6.776.416
Selskabsskat		878.035	0
Tilgodehavender		7.022.572	6.776.416
Likvide beholdninger		3.099.780	2.986.860
Omsætningsaktiver		10.122.352	9.763.276
Aktiver		328.811.154	257.618.219

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		29.000.000	29.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		50.048.295	21.985.882
Overført resultat		102.307.424	87.901.637
Egenkapital	6	181.355.719	138.887.519
Gæld til selskabsdeltagere		143.020.000	115.020.000
Langfristede gældsforpligtelser		143.020.000	115.020.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	79.725
Gæld til selskabsdeltagere		3.622.142	2.961.346
Selskabsskat		0	188.503
Anden gæld		813.293	481.126
Kortfristede gældsforpligtelser		4.435.435	3.710.700
Gældsforpligtelser		147.455.435	118.730.700
Passiver		328.811.154	257.618.219
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	157.210	117.655
Renteindtægter associerede virksomheder	3.028.381	2.972.186
Andre finansielle indtægter	4.585.434	3.520.866
	<u>7.771.025</u>	<u>6.610.707</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	7.148.183	5.736.809
	<u>7.148.183</u>	<u>5.736.809</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	121.965	188.503
Regulering af skat vedrørende tidligere år	17	0
	<u>121.982</u>	<u>188.503</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	58.775.724	31.251.422
Tilgang i årets løb	0	27.524.302
Kostpris 31. december	<u>58.775.724</u>	<u>58.775.724</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.689.275	3.994.578
Årets resultat	36.421.164	6.694.697
Værdireguleringer 31. december	<u>47.110.439</u>	<u>10.689.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>105.886.163</u>	<u>69.464.999</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Strandvejen 201 Holding A/S	Aarhus	500.000	100%
Ejendomsselskabet SF 44 A/S	Aarhus	1.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	41.248.643	41.154.893
Tilgang i årets løb	13.000.000	93.750
Kostpris 31. december	<u>54.248.643</u>	<u>41.248.643</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.296.607	1.551.940
Årets resultat	5.974.582	12.411.334
Modtagne udbytter	-14.333.333	-2.666.667
Værdireguleringer 31. december	<u>2.937.856</u>	<u>11.296.607</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>57.186.499</u>	<u>52.545.250</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
BE1 A/S	Aarhus	9.000.000	33,33%
BE2 A/S	Aarhus	9.500.000	33,33%
KPV Århus A/S	Aarhus	21.000.000	33,33%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	9.000.000	33,33%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	1.000.000	25,00%

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	29.000.000	21.985.882	87.901.637	138.887.519
Årets resultat	0	28.062.413	14.405.787	42.468.200
Egenkapital 31. december	29.000.000	50.048.295	102.307.424	181.355.719

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	29.000.000	22.000.000	19.500.000	12.000.000
Kapitalforhøjelse	0	7.000.000	2.500.000	7.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	29.000.000	29.000.000	22.000.000	19.500.000

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tredjemand for gæld i associeret virksomhed:

	2015	2014
	DKK	DKK
Aktier i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi på	5.043.500	4.886.250

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor tredjemand afgivet en tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende i et associeret selskab i henhold til låneaftale på TDKK 59.444.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2015.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jabo Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.