

JBG 27 A/S
CVR-nr. 29632855
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2015

Dirigent

Navn: Otto Clausen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JBG 27 A/S

Akseltorv 8

6000 Kolding

CVR-nr.: 29632855

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Otto Popp Clausen, formand

Lau Tuxen, næstformand

Christian Haugk

Trine A. Sig

Jørn Pedersen

Søren Madsen

Oluf Lykke Nielsen

Steen Buchreitz Jensen

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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22.05.2015

Direktion

Tommy Langhoff

Bestyrelse

Otto Popp Clausen
formand

Lau Tuxen
næstformand

Christian Haugk

Trine A. Sig

Jørn Pedersen

Søren Madsen

Oluf Lykke Nielsen

Steen Buchreitz Jensen

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Kolding, den 22.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 26 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under de nuværende vilkår.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		624.283	624
Andre eksterne omkostninger		<u>(181.946)</u>	<u>(244)</u>
Driftsresultat		442.337	380
Andre finansielle indtægter		39.993	37
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(449.185)</u>	<u>(467)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		33.145	(50)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(7.296)</u>	<u>(18)</u>
Årets resultat		<u>25.849</u>	<u>(68)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>25.849</u>	<u>(68)</u>
		<u>25.849</u>	<u>(68)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.040.600	10.041
Materielle anlægsaktiver	3	10.040.600	10.041
 Anlægsaktiver		 10.040.600	 10.041
 Udskudt skat		197.420	142
Tilgodehavende selskabsskat		0	22
Tilgodehavender		197.420	164
 Likvide beholdninger		 1.235.991	 1.459
 Omsætningsaktiver		 1.433.411	 1.623
 Aktiver		 11.474.011	 11.664

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overkurs ved emission		500.000	500
Overført overskud eller underskud		61.959	256
Egenkapital		1.061.959	1.256
Gæld til realkreditinstitutter		5.351.223	5.475
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.151
Anden gæld		650.292	650
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.001.515	7.276
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	120.444	120
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.941.521	1.952
Anden gæld		1.348.572	1.060
Kortfristede gældsforpligtelser		4.410.537	3.132
Gældsforpligtelser		10.412.052	10.408
Passiver		11.474.011	11.664
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	500.000	257.015	1.257.015
Værdireguleringer	0	0	(283.211)	(283.211)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	62.306	62.306
Årets resultat	0	0	25.849	25.849
Egenkapital ultimo	500.000	500.000	61.959	1.061.959

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	172.130	183
Renteomkostninger i øvrigt	277.055	284
	449.185	467
	2014 kr.	2013 t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	7.296	(11)
Effekt af ændrede skattesatser	0	29
	7.296	18
		Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.040.600
Kostpris ultimo		10.040.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.040.600

Materielle anlægsaktiver og investeringsaktiver er målt til dagsværdi på baggrund af ekstern vurdering foretaget af ejendomsmægler.

	Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	120	120.444	5.351.223	4.886.544
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	650.292	0
	120	120.444	6.001.515	4.886.544

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

6. Ejerforhold

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

Fonden House of Innovation, Jernbanegade 27, 6000 Kolding