

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet JANO ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 13 96 84 97

Årsrapport for 2015

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Moderselskab	
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Ledelsens årsberetning og påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Pengestrømsopgørelse for 2015	12
Noter	13
Koncern	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	20
Resultatopgørelse for 2015 (koncern)	22
Balance pr. 31/12 2015 (koncern)	23
Pengestrømsopgørelse for 2015 (koncern)	25
Noter (koncern)	26

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet JANO ApS

Esplanaden 14

1263 København K

CVR-nr.: 13 96 84 97

Hjemstedskommune: København

Direktion

Jan Leth Christensen

Revision

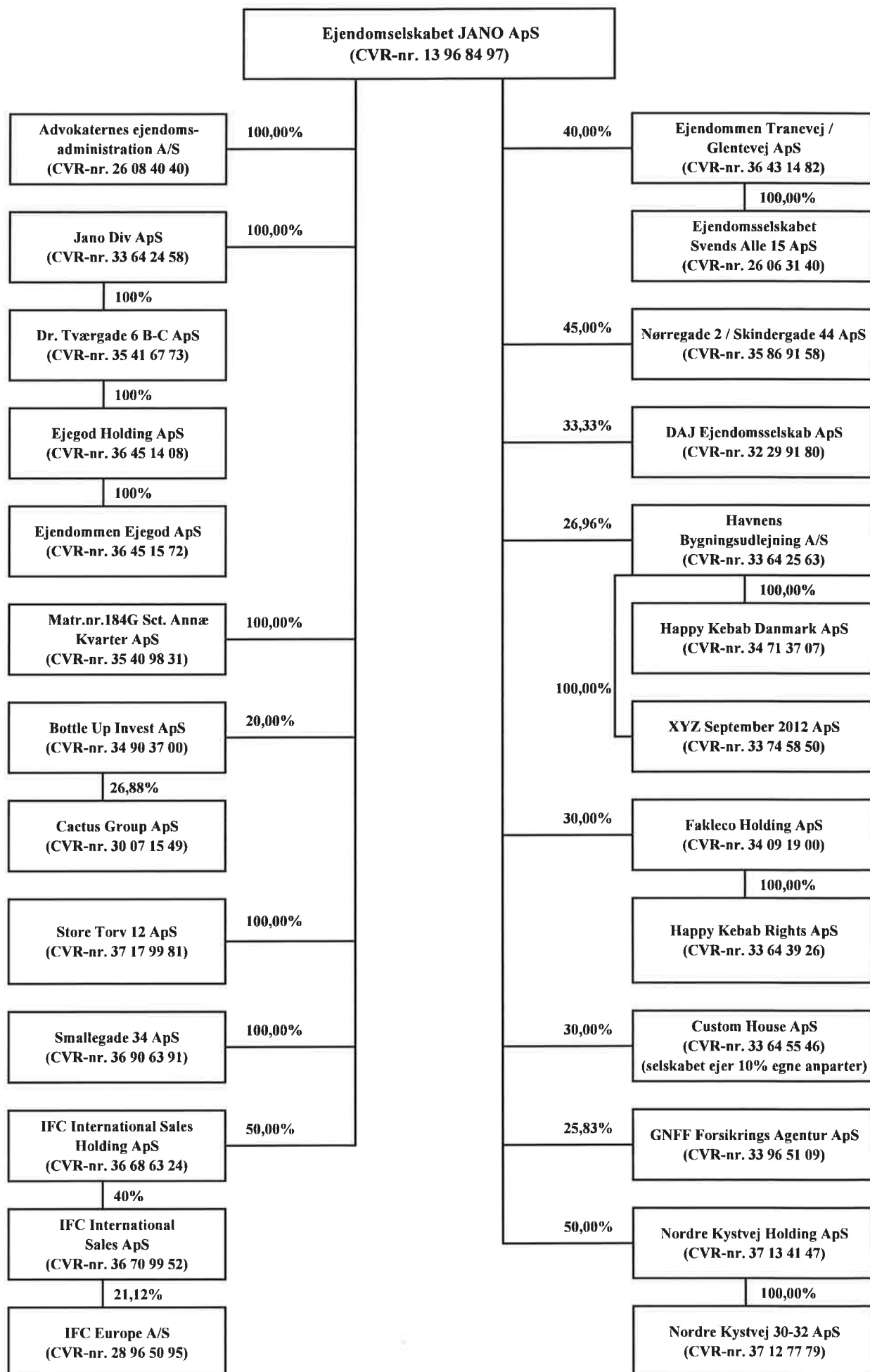
JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81

Koncernoversigt



Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsadministration samt investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015 udviser et resultat på kr. 56.271.781 efter skat samt en egenkapital på kr. 163.921.411. Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

På baggrund af den nuværende aktivitet forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

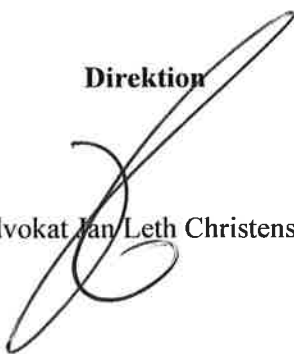
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet JANO ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

Direktion

Advokat Jan Leth Christensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JANO ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet JANO ApS for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81



Allan Seiersen

statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Kapitalandele medregnes med andel af datterselskabers resultat efter skat.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 23,5 %. Selskabet er administrationsselskab i sambeskatning med koncernforbundne selskaber. Skatteværdi af indkomsten føres via mellemregning med koncernselskaber.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme er målt til dagsværdi.

Erhvervsejerlejligheder er målt til dagsværdi.

Restejerlejligheder er målt til forventet handelsværdi som restejerlejlighed. Ledige lejligheder er målt til dagsværdi.

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendomme i forhold til 2014.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets ejendomme samlet set er værdiansat til dagsværdi.

Inventaranskaffelser under kr. 12.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af kapitalandeleles regnskabsmæssige indre værdi. Den samlede nettoopskrivning i kapitalandele henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Positive forskelsværdier ved erhvervelsen af kapitalandele aktiveres som koncerngoodwill.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser i udenlandsk valuta er optaget til kursen pr. 31/12 2015.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle og materielle anlægsaktiver.

Resultatopgørelse for 2015

Note		2015	2014
		kr.	kr.
	Indtægter		
1	Bruttofortjeneste	4.495.199	4.340.771
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.940.507	5.475.519
6	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4.421.410	2.083.183
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>13.550</u>	<u>300.000</u>
		20.870.666	12.199.473
	Udgifter		
2	Andre eksterne udgifter	-264.989	-156.059
3	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	20.605.677	12.043.414
4	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	20.605.677	12.043.414
	Finansielle indtægter	38.800.451	2.388.224
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	426.531	215.813
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-47.987	-31.941
	Finansielle omkostninger	<u>-2.792.168</u>	<u>-2.005.922</u>
	Resultat før skat	56.992.504	12.609.588
5	Beregnete skatter	<u>-720.723</u>	<u>-790.296</u>
	Årets resultat	<u><u>56.271.781</u></u>	<u><u>11.819.292</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	39.808.664	4.211.390
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.361.917	7.558.702
	Udbytte	<u>101.200</u>	<u>49.200</u>
		<u><u>56.271.781</u></u>	<u><u>11.819.292</u></u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	<u>155.005.591</u>	<u>157.905.591</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>155.005.591</u>	<u>157.905.591</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.636.058	7.111.856
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.840.735	9.354.342
6	Børsnoterede værdipapirer	<u>64.251.535</u>	<u>14.431.850</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>93.728.328</u>	<u>30.898.048</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>248.733.919</u>	<u>188.803.639</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	31.046.718	20.174.101
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	8.961.759	15.478.632
	Debitorer	145.226	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.255.167</u>	<u>753.862</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.408.870</u>	<u>36.406.595</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>109.165</u>	<u>54.167</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.518.035</u>	<u>36.460.762</u>
	Aktiver i alt	<u><u>290.251.954</u></u>	<u><u>225.264.401</u></u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.334.879	8.902.488
	Overført til næste år	141.360.332	98.622.142
	Afsat udbytte	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
9	Egenkapital i alt	<u>163.921.411</u>	<u>107.749.430</u>
5	Udskudt skat	15.331.543	15.071.329
6	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>48.931</u>	<u>55.265</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.380.474</u>	<u>15.126.594</u>
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.367.346	1.516.306
11	Gæld til realkreditinstitutter	59.093.596	56.405.413
11	Finanslån	35.453.392	33.922.913
11	Anden langfristet gæld	<u>1.209.827</u>	<u>1.040.919</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>99.124.161</u>	<u>92.885.551</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	600.000
	Kreditorer	248.864	244.391
	Bankgæld	8.260.815	6.530.832
	Skyldig selskabsskat	1.803.665	1.824.250
	Anden gæld	<u>912.564</u>	<u>303.353</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.825.908</u>	<u>9.502.826</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>110.950.069</u>	<u>102.388.377</u>
	Passiver i alt	<u>290.251.954</u>	<u>225.264.401</u>
7	Ændring i driftskapital		
8	Likvider		
10	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Pengestrømsopgørelse for 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	56.271.781	11.819.292
Reguleringer af skat af årets resultat	720.723	790.296
Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	2.840.155	2.037.863
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-39.226.982	-2.604.037
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-16.375.467	-7.858.702
Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
Af- og nedskrivninger	0	0
7 Ændring i driftskapital	<u>136.061</u>	<u>-565.863</u>
	4.366.271	3.618.849
Modtagne finansielle indtægter	1.381.836	981.464
Betalte finansielle omkostninger	-2.228.284	-1.893.152
Betalt selskabsskat	<u>-1.932.250</u>	<u>-108.000</u>
Pengestrømme vedrørende drift	<u>1.587.573</u>	<u>2.599.161</u>
Udlån	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	2.913.550	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-13.326.797	-4.298.276
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>3.242.606</u>	<u>16.029</u>
Pengestrømme vedrørende investering	<u>-7.170.641</u>	<u>-4.282.247</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	0	0
Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	2.857.091	13.989.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	361.358	-6.034.079
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-157.111	-656.879
Modtagne udbytter	1.516.305	2.597.427
Betalt udbytte	<u>-99.800</u>	<u>-49.200</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering	<u>4.477.843</u>	<u>9.846.269</u>
Ændringer i likvider	<u>-1.105.225</u>	<u>8.163.183</u>
Likvider 1/1 2015	-1.525.785	-9.688.968
8 Likvider 31/12 2015	<u>-2.631.010</u>	<u>-1.525.785</u>

Noter

		2015	2014
		kr.	kr.
1	Bruttofortjeneste		
	Huslejeindtægt	6.294.586	6.291.133
	Renteindtægter m.v.	40	850
		<u>6.294.626</u>	<u>6.291.983</u>
	Ejendomsskatter m.v.	277.670	-331.492
	El og varme	25.645	-46.911
	Fællesudgifter	264.851	-281.026
	Reparation og vedligeholdelse	394.165	-552.351
	Forsikring	37.292	-36.798
	Administration og abonnemeter	122.372	-172.723
	Sociale udgifter	8.776	-4.114
	Løn, vicevært	561.649	-378.750
	Lønrefusion	-18.000	18.000
	Renteudgifter, bank	125.007	-165.047
		<u>-1.799.427</u>	<u>-165.047</u>
		<u>4.495.199</u>	<u>4.340.771</u>
2	Andre eksterne udgifter		
	Revisor	79.578	74.945
	Lånegebyrer og andre gebyrer	50.661	13.696
	Kontingenter og abonnemeter	0	50.000
	Rejseomkostninger	128.818	0
	Administration	5.932	17.418
		<u>264.989</u>	<u>156.059</u>
3	Personaleudgifter		
	Lønninger	0	0
	Pension	0	0
	Andre sociale udgifter	0	0
	Andre personaleomkostninger	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

Lønninger er indeholdt i bruttofortjeneste, jf. note 1.

	2015	2014	
	kr.	kr.	
4 Regnskabsmæssige afskrivninger			
Driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
5 Beregnede skatter			
Beregnet selskabsskat	1.911.665	1.972.250	
Heraf vedrørende datterselskab	<u>1.451.156</u>	<u>2.185.315</u>	
	460.509	-213.065	
Udskudt skat, regulering	<u>260.214</u>	<u>1.003.361</u>	
	<u>720.723</u>	<u>790.296</u>	
Den samlede udskudte skat andrager	<u>15.331.543</u>	<u>15.071.329</u>	
6 Anlægsaktiver	Udlejnings-	Restejer-	Erhvervsejer-
	ejendomme	lejligheder	lejligheder mv
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	111.942.609	5.407.034	6.566.400
Afgang	<u>0</u>	<u>-836.117</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>111.942.609</u>	<u>4.570.917</u>	<u>6.566.400</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	656.640
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	656.640
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	30.000.000	3.485.741	1.160.447
Årets op-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-2.063.883</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>30.000.000</u>	<u>1.421.858</u>	<u>1.160.447</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015	<u>141.942.609</u>	<u>5.992.775</u>	<u>7.070.207</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 2,98 %.
Ejendommene består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

Investerings ejendomme under aktiver på side 10 kr. 155.005.591 opgøres således:

Udlejningsejendomme	141.942.609
Restejerlejligheder	5.992.775
Erhvervsejerlejligheder	<u>7.070.207</u>
	<u>155.005.591</u>

	Koncern- goodwill	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	267.611	820.000	6.498.276	18.675.151
Tilgang	0	100.000	985.600	12.241.197
Afgang	0	80.000	1.749.386	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	267.611	840.000	5.734.490	30.916.348
Afskrivninger pr. 1/1 2015	53.522	0	0	0
Årets afskrivninger	53.522	0	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2015	107.044	0	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	6.123.509	2.564.891	-4.243.301
Årets op- og nedskrivninger	0	11.940.507	4.226.586	37.578.488
Reguleringer, kapitalandele	0	0	-1.413.221	0
Udbetalt udbytte	0	-1.516.305	0	0
Tilbageførsel af op/nedskrivninger, afgang	0	248.346		0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	0	16.796.057	5.378.256	33.335.187
Bogført værdi pr. 31/12 2015	160.567	17.636.057	11.112.746	64.251.535
<u>Kapitalandele er fordelt således i balancen:</u>				
Kapitalandele under aktiver, tilknyttede virksomheder				17.636.058
Kapitalandele under aktiver, associerede virksomheder				11.840.735
Modregnet tilgodehavender				-518.492
Hensættelser vedrørende kapitalandele				-48.931
				28.909.370

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på side 10 er som følger:

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 15	Resultat efter skat 2015
Tilknyttede virksomheder				ejerandel	ejerandel
Advokaternes Ejendoms-					
administration A/S	København	100%	500.000	2.962.019	2.327.488
* Jano Div ApS	København	100%	80.000	8.923.498	5.610.385
Matr.nr. 184G Sct.					
Annæ Kvarter ApS	København	100%	80.000	5.248.388	3.600.481
Store Torv 12 ApS	Østermarie	100%	50.000	50.000	0
Smallegade 34 ApS	København	100%	50.000	452.153	402.153
			<u>760.000</u>	<u>17.636.058</u>	<u>11.940.507</u>

Kapitalandele af tilknyttede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	17.636.058
Modregnet tilgodehavender	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele	0
	<u>17.636.058</u>

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 15	Resultat efter skat 2015
Associerede virksomheder				ejerandel	ejerandel
80/12 K ApS (likvideret i 2015)					1.517.412
Ejendommen Tranevej /					
Glentevej ApS	Hørsholm	40,00%	2.400.000	3.518.788	1.118.788
Nørregade 2 /					
Skindergade 44 ApS	København	45,00%	250.000	491.925	358.358
Nordre Kystvej Hol-					
ding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	500.000	0
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	-168.348	0
IFC International Sales					
Holding ApS		50,00%	25.000	25.000	0
GNFF Forsikrings -					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-390.730	-319.582
DAJ Ejendomsselskab ApS København					
		33,33%	100.000	574.501	-330.261
Havnens Bygningsudlej. A/ Hørsholm					
		26,96%	1.350.994	3.990.323	1.329.888
Fakleco Holding ApS Hørsholm					
		30,00%	24.000	-8.345	-2.407
Custom House ApS Hørsholm					
		30,00%	600.000	2.579.630	991.377
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)					
			<u>5.379.994</u>	<u>11.112.743</u>	<u>4.663.573</u>
Koncerngoodwill				160.567	-53.522
				<u>11.273.310</u>	<u>4.610.051</u>

Kapitalandele af associerede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	11.840.735
Modregnet tilgodehavender	-518.492
Hensættelser vedrørende kapitalandele	-48.931
	<u>11.273.312</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder oplyst med 100% af egenkapital og resultat, er som følger:

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 15</u>	<u>Resultat efter skat 2015</u>
Associerede virksomheder				(100%)	(100%)
80/12 K ApS (likvideret i 2015)					3.034.824
Ejendommen Tranevej /					
Glentevej ApS	Hørsholm	40,00%	2.400.000	8.796.969	2.796.969
Nørregade 2 /					
Skindergade 44 ApS	København	45,00%	250.000	1.093.166	796.350
Nordre Kystvej Hol-					
ding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	1.000.000	0
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	151.654	0
IFC International Sales					
Holding ApS		50,00%	25.000	50.000	0
GNFF Forsikrings					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-1.512.700	-294.207
DAJ Ejendomsselskab ApS København		33,33%	100.000	1.723.506	-990.782
Havnens Bygningsudlej. A/ Hørsholm		26,96%	1.350.994	14.801.132	4.932.866
Fakleco Holding ApS	Hørsholm	30,00%	24.000	-27.816	-20.750
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	7.738.891	2.974.131
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)					
			<u>5.379.994</u>	<u>33.814.802</u>	<u>13.229.401</u>

Der er indgået optionsaftaler for følgende kapitalandele:

* Der foreligger optionsaftale (tegningsret), der medfører, at trediemand har ret til at nyttegne nom. kr. 250.000 anparter i Dronningens Tværgade 6 B-C ApS til en fast pris på kr. 250.000. Anparterne i Dronningens Tværgade 6 B-C ApS indregnes som følge heraf til 50% af selskabets indre værdi i Jano Div ApS.

				2015	2014	
				kr.	kr.	
7	Ændring i driftskapital					
	Ændring, tilgodehavender			-646.531	-606.094	
	Ændring, skyldigt deposita m.v.			168.908	127.020	
	Ændring, kreditorer udlejningsejendomme			4.473	-180.253	
	Ændring, anden gæld			609.211	93.464	
				<u>136.061</u>	<u>-565.863</u>	
8	Likvider					
	Likvider			109.165	54.167	
	Driftskredit			-2.740.175	-1.579.952	
				<u>-2.631.010</u>	<u>-1.525.785</u>	
9	Egenkapital		Overførsel til reserve			
		Anparts- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	98.622.142	8.902.488	99.800	107.749.430
	Reguleringer, kapitalandele	0	1.413.221	-1.413.221	0	0
	Modtaget udbytte	0	1.516.305	-1.516.305	0	0
	Udloddet udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
	Årets resultat	0	39.808.664	16.361.917	101.200	56.271.781
	Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>125.000</u>	<u>141.360.332</u>	<u>22.334.879</u>	<u>101.200</u>	<u>163.921.411</u>

10 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har samlet afgivet følgende kautioner for datter- og associerede selskabers engagementer:

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max ca. kr. 2.600.000.

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max. kr. 4.329.000.

Ejendommen Ejegod ApS - Danske Bank, ulimiteret - max. kr. 35.205.000.

Nørregade 2 / Skindergade 44 ApS - Nykredit - max. kr. 19.523.208.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Danske Bank A/S - max. kr. 808.800.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Realkredit Danmark - max. kr. 6.923.328.

Matr.nr. 184 G Sct. Annæ Kvarter ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 37.500.000.

Store Torv 12 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 7.302.000.

En del af selskabets ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabets værdipapirbeholdning er pantsat til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbunde selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Total</u>	<u>Afdrag 2016</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Kreditforeningsgæld	59.693.596	600.000	59.093.596	54.380.000
Tilknyttede virksomheder	3.367.346	0	3.367.346	3.367.346
Finanslån, Leth Christensen Advokat- anpartsselskab Holding	35.453.392	0	35.453.392	35.453.392
Anden langfristet gæld, tilsvarende ejendomme	<u>1.209.827</u>	<u>0</u>	<u>1.209.827</u>	<u>1.209.827</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>99.724.161</u>	<u>600.000</u>	<u>99.124.161</u>	<u>94.410.565</u>

12 Tilsvarende ejendomme

	<u>Forudbetalt husleje</u>	<u>Deposita</u>	<u>Indvendig vedligeholdelse</u>
H. Schneeklothsgade (1 restejerlejlighed)	0	1.800	51.923
Torvegade	0	74.678	0
Borgergade	0	92.656	0
Åboulevard	0	160.379	0
Odensegade	0	0	28.618
Kompagnistræde	0	0	0
Frederikssundsvej	0	374.953	0
Vedbæk Stationsvej	<u>83.332</u>	<u>341.488</u>	<u>0</u>
	<u>83.332</u>	<u>1.045.954</u>	<u>80.541</u>

(Koncern)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet efter samme retningslinier, som fremgår af moderselskabets noter, hvortil der henvises. Der skal supplerende oplyses:

Regnskabsgrundlag

Koncernen opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 og koncernens ledelse har af særlige konkurrencemæssige hensyn valgt ikke at vise omsætningen, men kun bruttofortjenesten.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Kapitalandele medregnes med andel af associeret selskabs resultat efter skat.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionens kurs og kursen på betalingsdagen/statusdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler afskrives lineært over 4 år.

Inventaranskaffelser under kr. 12.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over 10 år.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede selskaber indregnes i resultatopgørelsen efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg.

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. I det omfang nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, foretages nedskrivning til nettorealisationsværdien.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Jano ApS samt virksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernen omfatter Ejendomsselskabet Jano ApS og virksomheder, som fremgår af koncernoversigten jævnfør side 3.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignet med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Pengestrømsopgørelsen for koncernen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle og materielle anlægsaktiver.

(Koncern)

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014	
	kr.	kr.	
	Indtægter		
	18.775.838	21.379.848	
2	Resultat af kapitalandele	-746.376	-502.057
	Nettoomsætning	5.106.941	4.340.771
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.173.588	2.388.621
	Andre indtægter	0	0
	<u>39.309.991</u>	<u>27.607.183</u>	
	Udgifter		
	-3.118.426	-2.859.505	
1	Personaleudgifter	<u>-9.137.384</u>	<u>-9.251.837</u>
	Resultat før afskrivninger	27.054.181	15.495.841
2	Afskrivninger	<u>-163.049</u>	<u>-349.987</u>
	Resultat før finansiering	26.891.132	15.145.854
	Finansielle indtægter	39.663.629	3.012.551
	Finansielle omkostninger	<u>-4.664.158</u>	<u>-2.784.752</u>
	Resultat før skat	61.890.603	15.373.653
	Beregnete skatter	<u>-5.618.822</u>	<u>-3.554.361</u>
	Årets resultat	<u><u>56.271.781</u></u>	<u><u>11.819.292</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	56.970.479	12.400.997
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-799.898	-681.505
	Udbytte	101.200	99.800
	<u>56.271.781</u>	<u>11.819.292</u>	

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	313.767.039	216.438.391
Indretning af lejede lokaler	100.000	125.000
Driftsmidler	<u>144.989</u>	<u>239.338</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>314.012.028</u>	<u>216.802.729</u>
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	4.034.187	7.871.293
Børsnoterede værdipapirer	<u>64.251.535</u>	<u>14.436.075</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>68.285.722</u>	<u>22.307.368</u>
2 Anlægsaktiver i alt	<u>382.297.750</u>	<u>239.110.097</u>
Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos associerede selskaber	8.968.789	15.479.302
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Debitorer	334.808	376.737
Udskudt skatteaktiv	0	0
Andre tilgodehavender	<u>1.714.491</u>	<u>3.692.395</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.018.088</u>	<u>19.548.434</u>
Bankindestående	<u>6.232.008</u>	<u>9.929.021</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>6.232.008</u>	<u>9.929.021</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.250.096</u>	<u>29.477.455</u>
Aktiver i alt	<u>399.547.846</u>	<u>268.587.552</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	163.695.211	107.524.630
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Afsat udbytte	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
3	Egenkapital i alt	<u>163.921.411</u>	<u>107.749.430</u>
	Udskudt skat	19.371.047	15.663.890
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	<u>48.931</u>	<u>5.937</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>19.419.978</u>	<u>15.669.827</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	154.060.620	93.202.547
	Finanslån	35.709.336	33.922.913
	Anden langfristet gæld	<u>8.763.550</u>	<u>5.493.522</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>198.533.506</u>	<u>132.618.982</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.294.870	1.254.509
	Bankgæld	8.260.861	6.530.832
	Selskabsskat	1.803.666	1.824.251
	Kreditorer	2.921.120	435.881
	Anden gæld	<u>3.392.434</u>	<u>2.503.840</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.672.951</u>	<u>12.549.313</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>216.206.457</u>	<u>145.168.295</u>
	Passiver i alt	<u>399.547.846</u>	<u>268.587.552</u>
4	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

(Koncern)

Pengestrømsopgørelse

		Koncern	
		2015	2014
		kr.	kr.
	Årets resultat	56.271.781	11.819.292
	Reguleringer af skat af årets resultat	5.618.822	3.554.361
	Reguleringer af rentekomkostninger og lignende omkostninger	4.664.158	2.784.752
	Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-39.663.629	-3.012.551
	Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	746.376	502.057
	Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-551.050	0
	Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-16.173.588	-2.113.839
	Af- og nedskrivninger	163.049	349.987
5	Ændring i driftskapital	<u>10.450.117</u>	<u>3.173.490</u>
		21.526.036	17.057.549
	Modtagne finansielle indtægter	1.818.483	1.486.377
	Betalte finansielle omkostninger	-4.052.287	-2.640.041
	Betalt selskabsskat	<u>-1.932.250</u>	<u>-108.000</u>
	Pengestrømme vedrørende drift	<u>17.359.982</u>	<u>15.795.885</u>
	Udlån	0	0
	Køb af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	-90.243.796	-11.497.512
	Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	5.100.000	6.442.857
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	0
	Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-13.146.797	-5.076.788
	Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>4.897.885</u>	<u>151.879</u>
	Pengestrømme vedrørende investering	<u>-93.392.708</u>	<u>-9.979.564</u>
	Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	64.875.209	14.009.748
	Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	0	0
	Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	6.394.940	-2.709.392
	Modtagne udbytter	5.095	97.427
	Betalt udbytte	<u>-99.800</u>	<u>-49.200</u>
	Pengestrømme vedrørende finansiering	<u>71.175.444</u>	<u>11.348.583</u>
	Ændringer i likvider	<u>-4.857.282</u>	<u>17.164.904</u>
	Likvider 1/1 2015	8.349.069	-8.815.835
	Likvider 31/12 2015	<u>3.491.787</u>	<u>8.349.069</u>

(Koncern)

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	8.621.170	8.729.244
Pensioner	245.499	273.313
Sociale omkostninger	130.867	131.983
Øvrige personaleudgifter	139.848	117.297
	<u>9.137.384</u>	<u>9.251.837</u>

2 Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Indretning af lokaler</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	180.335.004	645.362	250.000
Tilgang	90.287.496	43.700	0
Afgang	<u>-2.331.504</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>268.290.996</u>	<u>689.062</u>	<u>250.000</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2015	656.640	406.024	125.000
Afskrivninger i året	0	138.049	25.000
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>656.640</u>	<u>544.073</u>	<u>150.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	36.760.027	0	0
Opskrivninger i året	12.141.152	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>-2.768.496</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>46.132.683</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015	<u>313.767.039</u>	<u>144.989</u>	<u>100.000</u>

Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele		
	<u>Koncern- goodwill</u>	<u>i associerede selskaber</u>	<u>Børsnoterede Værdipapirer</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	1.033.537	7.939.916	18.677.921
Tilgang	0	985.600	12.241.197
Afgang	0	-3.191.026	-2.770
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	1.033.537	5.734.490	30.916.348
Afskrivninger pr. 1/1 2015	339.448	0	0
Afskrivninger i året	53.522	0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2015	392.970	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	-839.797	-4.241.846
Opskrivninger i året	0	-238.100	37.578.488
Reguleringer, kapitalandele	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Tilbageførsel af op/nedskrivninger vedr. årets afgang	0	-1.702.634	-1.455
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	0	-2.780.531	33.335.187
Bogført værdi pr. 31/12 2014	640.567	2.953.959	64.251.535

Kapitalandele er fordelt således:

Kapitalandele under aktiver	4.034.187
Modregnet tilgodehavender	-390.730
Hensættelser vedrørende kapitalandele	-48.931
	<u>3.594.526</u>

Oplysninger om dattervirksomheder og associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten på side 3, jævnfør årsregnskabslovens §127.

3 Egenkapital	Anparts- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve	Udbytte	I alt
			for nettoop- skrivning		
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	107.524.630	0	99.800	107.749.430
Udbetalt udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Negativ opskrivning, primo	0	145.708	-145.708	0	0
Årets resultat	0	56.970.479	-799.898	101.200	56.271.781
	125.000	164.640.817	-945.606	101.200	163.921.411
Reguleringer	0	0	0	0	0
Negativ opskrivning, ult.	0	-945.606	945.606	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	125.000	163.695.211	0	101.200	163.921.411

4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

En del af koncerns ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

5 Ændring i driftskapital

Ændring, varebeholdning	0	0
Ændring, tilgodehavender	2.019.833	446.588
Ændring, anden langfristet gæld og finanslån	5.056.451	3.720.470
Ændring, kreditorer	2.485.239	-1.481.360
Ændring, anden gæld	888.594	487.792
	10.450.117	3.173.490