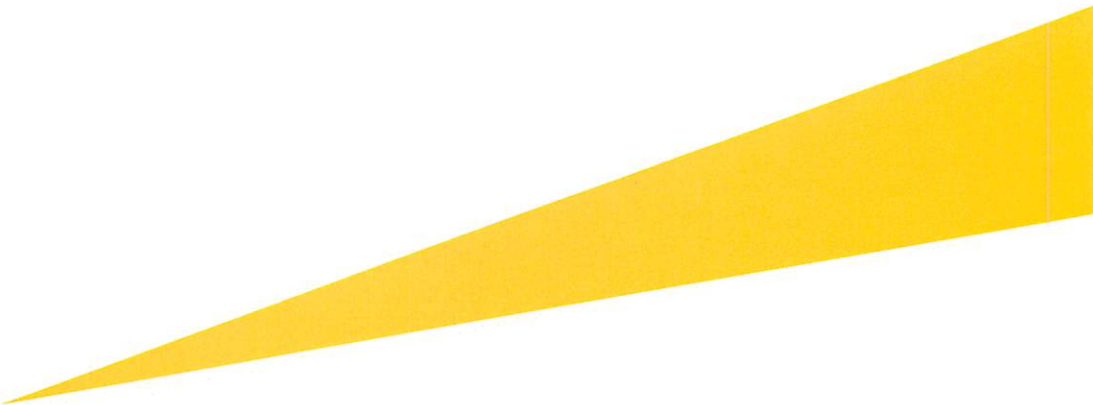
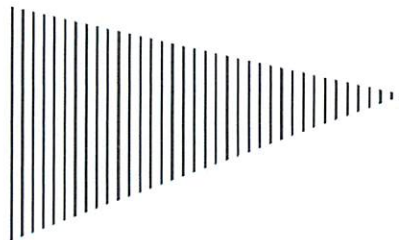


JENAGADE 22 ApS

Jens Baggesens Vej 88 F, 2., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 19 31 91 80



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. maj 2016

Som dirigent:

.....
Klaus Bendix Poulsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JENAGADE 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

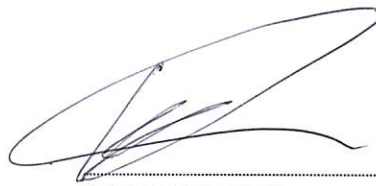
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2016
Direktion:


.....
Klaus Bendix Poulsen

Bestyrelse:


.....
Mogens de Linde
formand
.....
Klaus Bendix Poulsen
.....
Kristoffer de Linde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JENAGADE 22 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JENAGADE 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard
statsaut. revisor



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JENAGADE 22 ApS
Adresse, postnr., by	Jens Baggesens Vej 88 F, 2., 8200 Aarhus N
CVR-nr.	19 31 91 80
Stiftet	1. juni 1996
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens de Linde, formand Klaus Bendix Poulsen Kristoffer de Linde
Direktion	Klaus Bendix Poulsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 4.756.776 kr. mod 5.241.102 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 29.388.430 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Bruttofortjeneste	7.611.759	9.254.074
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.611.759	9.254.074
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-225.200	446.359
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	238.212	-790.881
	Resultat af primær drift	7.624.771	8.909.552
	Finansielle indtægter	452	234
2	Finansielle omkostninger	-1.413.467	-1.989.835
	Resultat før skat	6.211.756	6.919.951
3	Skat af årets resultat	-1.454.980	-1.678.849
	Årets resultat	<u>4.756.776</u>	<u>5.241.102</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>4.756.776</u>	<u>5.241.102</u>
		<u>4.756.776</u>	<u>5.241.102</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-ejendomme	143.500.000	143.600.000
		<u>143.500.000</u>	<u>143.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>143.500.000</u>	<u>143.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	36.095	38.799
		<u>36.095</u>	<u>38.799</u>
	Likvide beholdninger	1.841.307	87.812
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.877.402</u>	<u>126.611</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>145.377.402</u></u>	<u><u>143.726.611</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	28.888.430	24.131.654
	Egenkapital i alt	<u>29.388.430</u>	<u>24.631.654</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	25.343.900	25.272.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>25.343.900</u>	<u>25.272.600</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	75.342.315	75.580.527
		<u>75.342.315</u>	<u>75.580.527</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	298.532	871.593
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.530.102	14.257.353
	Skyldig selskabsskat	2.917.429	1.533.749
	Anden gæld	1.556.694	1.579.135
		<u>15.302.757</u>	<u>18.241.830</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>90.645.072</u>	<u>93.822.357</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>145.377.402</u></u>	<u><u>143.726.611</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	24.131.654	24.631.654
Årets resultat	0	4.756.776	4.756.776
Egenkapital 31. december 2015	500.000	28.888.430	29.388.430

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JENAGADE 22 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning og salg af lejligheder og indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, omkostninger ved udlejning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under resultat af primær drift.

Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskætningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien. Gæld der vedrører investeringsejendomme måles til dagsværdi.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	248.396	44.179
Renteomkostninger i øvrigt	1.165.071	1.945.024
Andre finansielle omkostninger	0	632
	<u>1.413.467</u>	<u>1.989.835</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.383.680	1.533.749
Årets regulering af udskudt skat	71.300	145.100
	<u>1.454.980</u>	<u>1.678.849</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		59.371.421
Tilgang i årets løb		125.200
Kostpris 31. december 2015		<u>59.496.621</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		84.228.579
Årets opskrivning		-225.200
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>84.003.379</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>143.500.000</u>
5 Selskabskapital		

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 75.342 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 75.342 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 144 mio. kr.

Der er meddelt transport i de løbende huslejeindbetalinger over for realkreditinstitut.