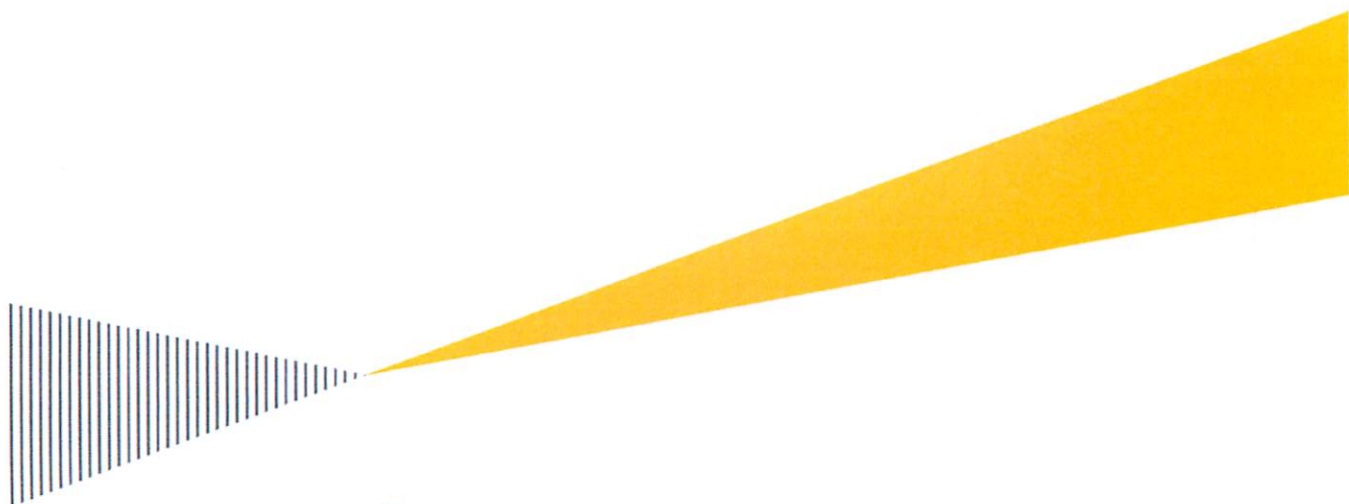


JL Ejendomme A/S

Gardes Allé 26, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 88 68 76



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. marts 2016

Som dirigent:



.....
Jan Dal Lehrmann



Indhold

Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JL Ejendomme A/S.

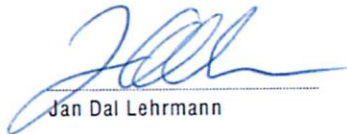
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

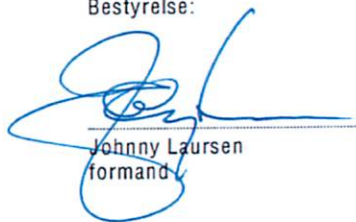
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. marts 2016
Direktion:



Jan Dal Lehrmann


Bestyrelse:



Johnny Laursen
formand



Jan Dal Lehrmann



Christian Dam-Bertelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JL Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JL Ejendomme A/S 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 4. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Melgaard
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JL Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Gardes Allé 26, 2900 Hellerup
CVR-nr.	32 88 68 76
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johnny Laursen, formand Jan Dal Lehrmann Christian Dam-Bertelsen
Direktion	Jan Dal Lehrmann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse , udlejning og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 13.015.170 kr. mod 13.097.534 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 43.509.429 kr. mod 9.341.677 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 77.777.088 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i regnskabsåret solgt alle ejendomme med overtagelse i 2016. Ejendommene er 31. december 2015 indregnet til salgsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	13.015.170	13.097.534
	Andre eksterne omkostninger	-3.056.583	-3.498.521
	Bruttoresultat	9.958.587	9.599.013
2	Personaleomkostninger	-628.569	-602.092
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	9.330.018	8.996.921
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	48.539.781	8.906.191
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.708.538	-2.212.535
	Resultat af primær drift	62.578.337	15.690.577
	Finansielle indtægter	24.060	14.245
3	Finansielle omkostninger	-5.359.445	-3.860.583
	Resultat før skat	57.242.952	11.844.239
4	Skat af årets resultat	-13.733.523	-2.502.562
	Årets resultat	43.509.429	9.341.677
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	72.000.000	7.000.000
	Overført resultat	-28.490.571	2.341.677
		43.509.429	9.341.677

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-ejendomme	247.325.000	211.503.905
		<u>247.325.000</u>	<u>211.503.905</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>247.325.000</u>	<u>211.503.905</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	14.161
	Andre tilgodehavender	151.501	201.080
	Periodeafgrænsningsposter	72.927	67.581
		<u>224.428</u>	<u>282.822</u>
	Likvide beholdninger	<u>594.981</u>	<u>1.520.120</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>819.409</u>	<u>1.802.942</u>
	AKTIVER I ALT	<u>248.144.409</u>	<u>213.306.847</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.277.088	33.767.659
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	72.000.000	7.000.000
	Egenkapital i alt	<u>77.777.088</u>	<u>41.267.659</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	8.404.476	9.286.832
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.404.476</u>	<u>9.286.832</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	144.870.366	116.101.127
	Ansvarlig lånekapital	0	5.250.000
		<u>144.870.366</u>	<u>121.351.127</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	902.526	32.854.095
	Gæld til banker	7.519	9.685
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.759.255	902.856
	Gæld til associerede virksomheder	6.015.227	0
	Skyldig selskabsskat	367.546	1.534.389
	Anden gæld	6.039.580	5.984.721
	Periodeafgrænsningsposter	826	115.483
		<u>17.092.479</u>	<u>41.401.229</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>161.962.845</u>	<u>162.752.356</u>
	PASSIVER I ALT	<u>248.144.409</u>	<u>213.306.847</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	33.767.659	7.000.000	41.267.659
Årets resultat	0	-28.490.571	72.000.000	43.509.429
Udloddet udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Egenkapital 31. december 2015	500.000	5.277.088	72.000.000	77.777.088

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JL Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsjendomme 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele, herunder betalinger vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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 kontorejendomme 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 beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	624.280	599.280
Andre omkostninger til social sikring	4.289	2.812
	<u>628.569</u>	<u>602.092</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	276.573	1.111.783
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	109.039	3.124
Andre finansielle omkostninger	4.973.833	2.745.676
	<u>5.359.445</u>	<u>3.860.583</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	14.613.546	3.158.249
Årets regulering af udskudt skat	-882.356	-655.687
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.333	0
	<u>13.733.523</u>	<u>2.502.562</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	169.268.956
Tilgang i årets løb	9.736.642
Afgang i årets løb	-13.901.880
Kostpris 31. december 2015	<u>165.103.718</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	42.234.949
Årets opskrivning	48.539.781
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-8.553.448
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>82.221.282</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>247.325.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note8.

Investeringsejendomme er solgt i 2016, og værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er sket til den aftalte salgspris.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500.000 stk. a nom. 1,00 kr.	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 144.870 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen. Lånene indfries i forbindelse med overdragelse af ejendommene i 2016.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter 145.772 t.kr er stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 247.325 t.kr. pr. 31. december 2015. Herudover er der givet pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for byfornyelseslån, hvor restgælden udgør 13.775 t.kr. pr. 31. december 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

kr.	2015	2014
Andre eventualforpligtelser	335.000	0
	<u>335.000</u>	<u>0</u>

Der er den 26. november 1987 tinglyst en parkeringdeklaration vedrørende 5 parkeringspladser på ejendommen Store Kongensgade, der forpligter den til enhver tid værende ejer til enten at indrette pladserne eller foretage indbetaling til en kommunal parkeringsfond herfor. I henhold til den indgåede aftale om overdragelse af ejendommen i 2016 har JL Ejendomme A/S frem til 1. januar 2018 forpligtet sig til at hæfte, hvis et sådan krav bliver fremsat af en relevant myndighed. Selskabet har forpligtet sig til maksimalt at afdække op til 335.000 kr.

10 Nærtstående parter

JL Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Benjamin Capital ApS	Vedbæk
Lehrmann Holding ApS	Hellerup