

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

JLN 2 APS

**Naverland 26 A
2600 Glostrup**

**CVR-nr. 34 89 39 93
4. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
27. april 2016

Henrik Lykke Brask
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

JLN 2 ApS
Naverland 26 A
2600 Glostrup

Direktion:

Henrik Lykke Brask

Advokat:

Torben Thomasen
Glostrup Torv 8-10
2600 Glostrup

Pengeinstitut:

Danske Bank
Lyngby Hovedgade 25
2800 Kgs. Lyngby

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Modervirksomhed:

Teag Holding A/S
CVR-nr. 21 07 71 35

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for JLN 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. februar 2016.

Direktionen:



Henrik Lykke Brask

Til kapitalejerne i JLN 2 ApS.**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for JLN 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

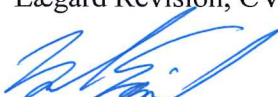
Konklusion:

Det er vor 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 LEDELSESBERETNING:

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.

København, den 23. februar 2016.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82



Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter:

JLN 2 ApS' væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen matr. nr. 7 az Herstedøster by.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et forventet resultat, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Årsregnskabet for JLN 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Andre driftsindtægter/-omkostninger:

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat:

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat:

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Afledte finansielle instrumenter

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen under overført overskud, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.401.245	1.369.746
Ejendomsomkostninger	-148.038	-133.653
DÆKNINGSBIDRAG	1.253.207	1.236.093
Andre eksterne omkostninger	-266.010	-162.134
INDTJENINGSBIDRAG	987.198	1.073.959
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	-200.000
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	1.587.198	873.959
1 Finansielle omkostninger	-463.292	-485.142
RESULTAT FØR SKAT	1.123.905	388.817
2 Skat af årets resultat	-212.999	-44.120
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>910.907</u>	<u>344.697</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	910.907	344.697
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>910.907</u>	<u>344.697</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Investeringsejendomme	<u>15.400.000</u>	<u>14.800.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>15.400.000</u>	<u>14.800.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>15.400.000</u>	<u>14.800.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.215.683</u>	<u>1.207.789</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>1.215.683</u>	<u>1.207.789</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>16.615.683</u>	<u>16.007.789</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

11

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført overskud	6.402.805	5.261.031
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	6.482.805	5.341.031
Hensættelse til udskudt skat	909.108	784.093
HENSATTE FORPLIGTELSER	909.108	784.093
4 Langfristet gæld	6.072.274	6.795.900
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	6.072.274	6.795.900
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	481.000	470.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.224.606	2.159.703
Deposita	235.817	226.610
Skyldigt sambeskatningsbidrag	87.984	68.233
Anden gæld	122.089	162.219
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.151.496	3.086.765
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9.223.770	9.882.664
PASSIVER I ALT	16.615.683	16.007.789

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>1</u>	<u>Finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	81.589	60.924
	Renteomkostninger i øvrigt	381.703	424.218
	<u>I ALT</u>	<u>463.292</u>	<u>485.142</u>
<u>2</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	87.984	68.233
	Regulering af udskudt skat	125.015	-24.112
	<u>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</u>	<u>212.999</u>	<u>44.120</u>
<u>3</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>VIRKSOMHEDSKAPITAL</u>		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	<u>I ALT</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>OVERFØRT OVERSKUD</u>		
	Overført fra tidligere år	5.261.031	4.879.491
	Værdiregulering sikringstransaktioner	230.867	36.843
	Overført af årets resultat	910.907	344.697
	<u>I ALT</u>	<u>6.402.805</u>	<u>5.261.031</u>
	<u>HENLAGT TIL UDBYTTE</u>		
	Forslag til årets resultatfordeling	0	0
	<u>I ALT</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>6.482.805</u>	<u>5.341.031</u>

4	Langfristet gæld	2015	2014
	Kursværdien af gælden udgør på balancedagen	6.553.274	7.265.900
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	3.472.000	3.987.000

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der er konstateret jordforurening på selskabets ejendom.

Ejendommen er af Region Hovedstaden registreret som affaldsdepot. Eventuelt yderligere undersøgelser og afværgeforanstaltninger må derfor forventes at blive iværksat fra regionens side, og der kan ikke forventes udstedt påbud til selskabet om at undersøge eller oprense jord eller grundvand.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med pengeinstitutter og realkreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	<u>Regn.skabs-</u>	<u>Nom. værdi</u>
	<u>mæssig værdi</u>	<u>pantebrev</u>
Ejendomme	15.400.000	9.095.000
I ALT	15.400.000	9.095.000