

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

JLN 2 APS

**Naverland 26 A
2600 Glostrup**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

23. april 2019

Torben Thomasen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12-13
Noter	14-15

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 behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 7. februar 2019.

Direktionen:



Henrik Lykke Brask

Til kapitalejerne i JLN 2 ApS.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for JLN 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2019.

Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82

Statsautoriseret revisionsfirma



Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne15013

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 2018.

Årsregnskabet for JLN 2 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

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 jendomme, 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 for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 7,25 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2018.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

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:**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 gældsmetode 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%.

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.

I langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på kr. 0 for 2018 og kr. 103.921 for 2017. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på kr. 0 pr. 31. december 2018. Differencerente i henhold til renteswappen er afregnet kvartalsvis. Prioritetsgælden og renteswappen har været indgået med samme modpart.

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

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.436.948	1.464.421
Ejendomsomkostninger	-243.582	-130.456
DÆKNINGSBIDRAG	1.193.366	1.333.964
Andre eksterne omkostninger	-139.672	-152.577
INDTJENINGSBIDRAG	1.053.694	1.181.387
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	1.053.694	1.181.387
1 Finansielle omkostninger	-675.417	-671.968
RESULTAT FØR SKAT	378.276	509.419
2 Skat af årets resultat	-83.199	-112.060
ÅRETS RESULTAT	295.077	397.359
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overført overskud	295.077	-202.641
DISPONERET I ALT	295.077	397.359

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

12

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Investeringsejendomme	<u>15.400.000</u>	<u>15.400.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>15.400.000</u>	<u>15.400.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>15.400.000</u>	<u>15.400.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.556.511</u>	<u>1.352.401</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>1.556.511</u>	<u>1.352.401</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>16.956.511</u>	<u>16.752.401</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

13

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført overskud	2.077.637	1.701.501
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
EGENKAPITAL	2.157.637	2.381.501
Hensættelse til udskudt skat	1.215.500	1.133.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.215.500	1.133.000
4 Langfristet gæld	5.049.815	4.420.702
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.049.815	4.420.702
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	359.555	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.787.841	7.725.830
Deposita	235.817	235.817
Selskabsskat	23.562	94.952
Anden gæld	126.784	160.599
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	8.533.559	8.817.198
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	13.583.374	13.237.900
PASSIVER I ALT	16.956.511	16.752.401

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1	Finansielle omkostninger	2018	2017
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	327.489	226.110
	Renteomkostninger i øvrigt	347.928	445.857
	I ALT	675.417	671.968
2	Skat af årets resultat	2018	2017
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	699	29.560
	Regulering af udskudt skat	82.500	82.500
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	83.199	112.060
3	Egenkapital	2018	2017
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	I ALT	80.000	80.000
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	1.701.501	1.672.298
	Værdiregulering sikringstransaktioner	81.058	231.844
	Overført af årets resultat	295.077	-202.641
	I ALT	2.077.637	1.701.501
	HENLAGT TIL UDBYTTE		
	Overført fra tidligere år	600.000	0
	Udbetalt udbytte	-600.000	0
	Forslag til årets resultatfordeling	0	600.000
	I ALT	0	600.000
	EGENKAPITAL I ALT	2.157.637	2.381.501

4	Langfristet gæld	2018	2017
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	3.745.381	2.506.159

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.

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for TEAG Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

	Regn.skabs- mæssig værdi	Nom. værdi pantebrev
Ejendomme	15.400.000	9.095.000
I ALT	15.400.000	9.095.000