

## **J.L. Administration Århus A/S**

c/o Vidar Ejendomme  
M.P. Bruuns Gade 36, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 37428728

## **Årsrapport for 2016**

43. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2017

---

Klaus Mogensen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**J.L. Administration Århus A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for J.L. Administration Århus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2017

## **Direktion**

Erik Juul-Larsen  
direktør

## **Bestyrelse**

Lars Horst Petersen  
Formand

Erik Juul-Larsen  
direktør

Hanne Juul-Larsen

Louise Juul-Larsen

Jeanette Juul-Larsen

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J.L. Administration Århus A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.L. Administration Århus A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regler og 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 revisionshandling-er, 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 regnskabs-

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige 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.

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.

Århus, den 18. maj 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 2.672.806, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 130.754.272, og en egenkapital på kr. 57.608.971.

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet.

Ledelsen har efter regnskabsårets afslutning afhændet en væsentlig del af værdipapirerne og indfriet den tilhørende bankgæld. Ledelsen indstiller til generalforsamlingsbeslutning, at den resterende del af værdipapirerne udloddes til moderselskabet, således at den fremtidige drift i al væsentlighed kun vil bestå af drift af ejendommene.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for J.L. Administration Århus A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forbedret årets resultat og egenkapital med tkr. 421.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avancer ved salg af ejendomme.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på eventuel koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Selskabets timeshare lejligheder er beliggende i Sydfrankrig. Timeshare lejlighederne måles til forventet realisationsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationseværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.741.709</b>	<b>3.433.103</b>
Personaleomkostninger	1	-159.000	-310.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.000.000	2.889.066
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.582.709</b>	<b>6.012.169</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-19.267	-12.698
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.388.961	1.151.934
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.472	17.858
Andre finansielle indtægter		92.751	2.211
Nedskrivning af finansielle aktiver		-82.000	-1.331.182
Finansielle omkostninger		-596.426	-706.280
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.389.200</b>	<b>5.134.012</b>
Skat af årets resultat		-716.394	-1.136.254
<b>Årets resultat</b>		<b>2.672.806</b>	<b>3.997.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		15.277.529	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		146.371	122.001
Overført resultat		-12.751.094	-124.243
		<b>2.672.806</b>	<b>3.997.758</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	96.875.000	97.875.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>96.875.000</b>	<b>97.875.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.863.447	1.882.714
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.362.696	26.001.560
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.226.143</b>	<b>27.884.274</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>124.101.143</b>	<b>125.759.274</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.337	70.671
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.405.478	4.137.289
Andre tilgodehavender		120.222	186.137
Periodeafgrænsningsposter		56.876	54.974
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.672.913</b>	<b>4.449.071</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.980.216</b>	<b>422.228</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.653.129</b>	<b>4.871.299</b>
<b>Aktiver</b>		<b>130.754.272</b>	<b>130.630.573</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	5.400.000	5.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	880.323	733.952
Overført resultat	5	36.051.119	48.802.213
Udbytte for regnskabsåret	6	15.277.529	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>57.608.971</b>	<b>58.936.165</b>
Hensættelser til udskudt skat		12.500.451	12.636.831
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.500.451</b>	<b>12.636.831</b>
Gæld til kreditinstitutter		36.678.299	36.770.346
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.125.984	6.415.707
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>42.804.283</b>	<b>43.186.053</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		326.160	321.345
Gæld til banker		13.595.242	12.554.285
Modtagne forudbetalinger fra kunder		454.471	444.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.273	107.629
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		852.774	0
Anden gæld		657.464	612.952
Periodeafgrænsningsposter		39.074	0
Deposita		1.782.109	1.831.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.840.567</b>	<b>15.871.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.644.850</b>	<b>59.057.577</b>
<b>Passiver</b>		<b>130.754.272</b>	<b>130.630.573</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	159.000	310.000
	<b>159.000</b>	<b>310.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	45.869.841	45.869.841
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.869.841</b>	<b>45.869.841</b>
Opskrivninger primo	52.005.159	49.005.159
Årets opskrivninger	-1.000.000	3.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>51.005.159</b>	<b>52.005.159</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>96.875.000</b>	<b>97.875.000</b>
<p>Selskabet ejer 1 boligejendom i København, 1 kontorejendom i Aarhus samt 3 restejerlejligheder i Randers. Ejendommene er fuldt udlejede fra 2017. Boligejendommen er målt på grundlag af et afkast på ca. 4,1%, kontorejendommen på grundlag af et afkast på ca. 6,9% og restejerlejlighederne til et afkast på ca. 2,2 - 3,5%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 5.227 / + 5.878 i forhold til den målte dagsværdi.</p>		
	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	5.400.000	5.400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.400.000</b>	<b>5.400.000</b>
<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	733.952	630.998
Korrektion primo	0	-19.047
Årets tilgang	146.371	122.001
<b>Saldo ultimo</b>	<b>880.323</b>	<b>733.952</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	48.802.213	50.907.409
Korrektion primo	0	-1.980.953
Årets resultat	-12.751.094	-124.243
<b>Saldo ultimo</b>	<b>36.051.119</b>	<b>48.802.213</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

## Noter

	31.12.16	31.12.15
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	4.000.000	2.000.000
Korrektion primo	0	2.000.000
Foreslået udbytte	15.277.529	4.000.000
Betalt udbytte	-4.000.000	-4.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>15.277.529</b>	<b>4.000.000</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.678.299	34.160	36.351.784
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.125.984	292.000	4.660.000
	<b>42.804.283</b>	<b>326.160</b>	<b>41.011.784</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse pr. 31.12.2016 udgør kr. 20.605.

En indfrielse af prioritetsgæld pr. 31.12.2016 vil medføre en meromkostning kr. 421.354 i forhold til den målte værdi.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Retirement Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 43.130.143 er udstedt pantebreve med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 96.875.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret værdipapirer regnskabsmæssig værdi kr. 17.964.211, pantebreve regnskabsmæssig værdi kr. 73.749, tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed regnskabsmæssig værdi kr. 387.691 samt ejerpantebreve og skadesløsbreve nominel kr. 12.425.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 96.875.000.

Herudover er der tinglyste byrder på ejendommene kr. 64.000.