

J.L. Administration Århus A/S

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

CVR-nr. 37428728

Årsrapport for 2015

42. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2016

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. marts 2016

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 erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.L. Administration Århus A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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 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 2015 - 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 30. marts 2016

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. Selskabet har herudover en væsentlig værdipapirbeholdning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Driften af selskabets ejendomme forløber planmæssigt.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Lejeindtægter fra selskabets ejendomme indregnes som omsætning, således at den svarer til regnskabsperioden.

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter avance ved salg af ejendomme og ejerlejligheder, opgjort som forskellen mellem salgssum og bogført værdi.

Ejendommens driftsomkostninger

Driftsomkostninger udgøres af direkte omkostninger i forbindelse med ejendommens drift, herunder blandt andet, men ikke udelukkende, ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, renovation, vedligeholdelse og udlejningsomkostninger.

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. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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 koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

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

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger 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.

Investeringsejendomme 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 kr. 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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til dagsværdi, baseret på selskabets indre værdi, idet selskabets aktiver måles til dagsværdi.

Selskabets beholdning af pante- og gældsbreve er målt til forventet realisationsværdi. Ved målingen er der henset til forrentningen og debtors betalingsevne. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte pante- og gældsbreve. Reguleringer indregnes under finansielle poster i resultatopgørelsen.

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		3.433.103	3.201.439
Personaleomkostninger	1	-310.000	-447.800
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.000.000	5.500.000
Dagsværdireguleringer af gæld		-110.934	-78.029
Driftsresultat		6.012.169	8.175.610
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-12.698	215.079
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.151.934	1.548.059
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		17.858	5.831
Finansielle indtægter		2.211	13.121
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.331.182	-1.345.610
Finansielle omkostninger		-706.280	-698.223
Resultat før skat		5.134.012	7.913.867
Skat af årets resultat		-1.136.254	-1.746.053
Årets resultat		3.997.758	6.167.814
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		122.001	234.126
Overført resultat		-124.243	3.933.688
		3.997.758	6.167.814

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	97.875.000	94.875.000
Materielle anlægsaktiver		97.875.000	94.875.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.882.714	1.895.411
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	0	945.168
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.001.560	26.228.391
Finansielle anlægsaktiver		27.884.274	29.068.970
Anlægsaktiver		125.759.274	123.943.970
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.671	12.014
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.137.289	411.637
Andre tilgodehavender		186.137	1.160.673
Periodeafgrænsningsposter		54.974	28.099
Tilgodehavender		4.449.071	1.612.423
Likvide beholdninger		422.228	5.252.848
Omsætningsaktiver		4.871.299	6.865.271
Aktiver		130.630.573	130.809.241

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	5.400.000	5.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	733.952	630.998
Overført resultat	6	48.802.213	50.907.409
Udbytte for regnskabsåret	7	4.000.000	2.000.000
Egenkapital		58.936.165	58.938.407
Hensættelser til udskudt skat		12.636.831	11.938.164
Hensatte forpligtelser		12.636.831	11.938.164
Gæld til realkreditinstitutter		36.770.346	36.678.095
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.415.707	6.701.124
Langfristede gældsforpligtelser	8	43.186.053	43.379.219
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		321.345	709.828
Gæld til banker		12.554.285	12.758.416
Forudbetalt leje		444.260	436.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.629	263.889
Anden gæld		612.952	628.744
Deposita		1.831.053	1.756.425
Kortfristede gældsforpligtelser		15.871.524	16.553.451
Gældsforpligtelser		59.057.577	59.932.670
Passiver		130.630.573	130.809.241
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	310.000	441.000
Andre personaleomkostninger	0	6.800
	310.000	447.800
	31.12.15	31.12.14
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	45.869.841	47.282.498
Afgang i årets løb	0	-1.412.657
Kostpris ultimo	45.869.841	45.869.841
Opskrivninger primo	49.005.159	44.042.502
Årets opskrivninger	3.000.000	7.000.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-537.343
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.500.000
Opskrivninger ultimo	52.005.159	49.005.159
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.875.000	94.875.000

Selskabets udlejningsejendomme er værdiansat til en forrentning på ca. 4,5% (beboelsesejendom) og ca. 6,8% (kontorejendom).

Restejerlejligheder er værdiansat til en forrentning på ca. 2,25 - 3,75%.

3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
SARL Franco Danoise	Frankrig	100,00	1.882.714	-12.698
			1.882.714	-12.698

	31.12.15	31.12.14
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	5.400.000	5.400.000
Saldo ultimo	5.400.000	5.400.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Noter

	31.12.15	31.12.14
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	630.998	396.872
Korrektion primo	-19.047	0
Årets tilgang	122.001	234.126
Saldo ultimo	733.952	630.998

6. Overført resultat

Saldo primo	50.907.409	46.973.721
Korrektion primo	-1.980.953	0
Årets resultat	-124.243	3.933.688
Saldo ultimo	48.802.213	50.907.409

7. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	2.000.000	2.000.000
Korrektion primo	2.000.000	0
Foreslået udbytte	4.000.000	2.000.000
Betalt udbytte	-4.000.000	-2.000.000
Saldo ultimo	4.000.000	2.000.000

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.770.346	424.411	30.038.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.415.707	285.417	4.975.707
	43.186.053	709.828	35.013.707

9. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse pr. 31.12.2015 udgør kr. 17.569.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

J.L. Administration Århus A/S

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 43.186.046 er udstedt pantebreve med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 97.875.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret værdipapirer regnskabsmæssig værdi kr. 17.398.718, pantebreve regnskabsmæssig værdi kr. 73.749, tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed regnskabsmæssig værdi kr. 375.103 samt ejerpantebreve og skadesløsbreve nominel kr. 12.425.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 97.875.000.

Herudover er der tinglyste byrder på ejendommene kr. 64.000.