

## **J.L. Administration Århus A/S**


**M.P. Bruuns Gade 36, 1  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 37 42 87 28**

### **Årsrapport for 2018**

**(45. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *7.05.2019*

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for J.L. Administration Århus 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. marts 2019

### Direktion

Erik Juul-Larsen  
direktør

### Bestyrelse

Lars Horst Petersen  
formand

Louise Juul-Larsen

Hanne Juul-Larsen

Jeanette Juul-Larsen

Erik Juul-Larsen

## 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 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aarhus, den 11. marts 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J.L. Administration Århus A/S  
M.P. Bruuns Gade 36, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 42 87 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Lars Horst Petersen, formand  
Louise Juul-Larsen  
Hanne Juul-Larsen  
Jeanette Juul-Larsen  
Erik Juul-Larsen

### Direktion

Erik Juul-Larsen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## 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 2018 udviser et overskud på kr. 3.234.126, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 46.682.578.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.L. Administration Århus A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet 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 låneomlægning omkostningsføres. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.343.293</b>	<b>3.599.537</b>
Personaleomkostninger	1	-160.000	-160.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>4.183.293</b>	<b>3.439.537</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-21.739	-10.462
Nedskrivning af finansielle aktiver		-50.000	-259.483
Finansielle indtægter	2	409.113	1.381.993
Finansielle omkostninger	3	-469.102	-518.626
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.051.565</b>	<b>4.032.959</b>
Skat af årets resultat		-817.439	-761.628
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.234.126</u></b>	<b><u>3.271.331</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		335.937	572.586
Overført resultat		398.189	698.745
		<b><u>3.234.126</u></b>	<b><u>3.271.331</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>96.875.000</u>	<u>96.875.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>96.875.000</u></b>	<b><u>96.875.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.831.246	1.852.985
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.334.977</u>	<u>2.027.301</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.166.223</u></b>	<b><u>3.880.286</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>101.041.223</u></b>	<b><u>100.755.286</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.256	73.185
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.932.572	2.330.610
Andre tilgodehavender		88.940	69.840
Periodeafgrænsningsposter		<u>58.158</u>	<u>54.195</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.102.926</u></b>	<b><u>2.527.830</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.430.780</u></b>	<b><u>1.231.134</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.533.706</u></b>	<b><u>3.758.964</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>105.574.929</u></b>	<b><u>104.514.250</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.400.000	5.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.788.846	1.452.909
Overført resultat		36.993.732	36.595.543
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>46.682.578</u></b>	<b><u>45.448.452</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		12.637.841	12.567.942
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.637.841</u></b>	<b><u>12.567.942</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		36.891.283	36.930.439
Andre kreditinstitutter		5.230.329	5.536.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>42.121.612</u></b>	<b><u>42.467.330</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	337.435	329.468
Modtagne forudbetalinger fra kunder		503.244	493.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.055	120.185
Skyldigt sambeskatningsbidrag		747.540	694.137
Anden gæld		476.415	521.337
Deposita		1.950.209	1.871.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.132.898</u></b>	<b><u>4.030.526</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>46.254.510</u></b>	<b><u>46.497.856</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>105.574.929</u></b>	<b><u>104.514.250</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<u><b>160.000</b></u>	<u><b>160.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	369.846	1.369.404
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>39.267</u>	<u>12.589</u>
	<u><b>409.113</b></u>	<u><b>1.381.993</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>469.102</u>	<u>518.626</u>
	<u><b>469.102</b></u>	<u><b>518.626</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>45.869.841</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>45.869.841</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		<u>51.005.159</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>51.005.159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>96.875.000</b></u>



## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer 1 boligejendom i København, 1 kontorejendom i Aarhus samt 3 ejerlejligheder i Randers. Ejendommene er fuldt udlejede. Boligejendommen er målt på grundlag af et afkast på ca. 4,3%, kontorejendommen på grundlag af et afkast på ca. 6,9% og restejerlejlighederne på et afkast på ca. 2,2 - 3,5%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på et grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 5.051 / + 5.665 i forhold til den målte dagsværdi.

## 5 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.400.000	1.452.909	36.595.543	2.000.000	45.448.452
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	335.937	398.189	2.500.000	3.234.126
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>5.400.000</b>	<b>1.788.846</b>	<b>36.993.732</b>	<b>2.500.000</b>	<b>46.682.578</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	36.635.439	36.925.685	34.402	35.468.523
Andre kreditinstitutter	5.831.891	5.533.362	303.033	3.971.793
	<b>42.467.330</b>	<b>42.459.047</b>	<b>337.435</b>	<b>39.440.316</b>

## Noter

### 7 Eventualposter mv.

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse pr. 31.12.2018 udgør kr. 26.746.

Selskabet ingår i en dansk sambeskatning med Retirement Holding ApS som administrations-selskab 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til prioritetsgæld, kr. 42.459.047, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 96.435.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret pantebreve regnskabsmæssig værdi tkr. 73.749, tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed regnskabsmæssig værdi kr. 407.618 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. 64.500.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Knud Erik Juul Larsen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154399882665  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 10:52:18  
Underskrevet med NemID

### Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154399882665  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 10:52:18  
Underskrevet med NemID

### Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-118163042779  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 10:13:44  
Underskrevet med NemID

### Hanne Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-063512225100  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 09:25:42  
Underskrevet med NemID

### Jeanette Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-287228131448  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 12:35:07  
Underskrevet med NemID

### louise Juul-Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-308632461027  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 22:23:53  
Underskrevet med NemID

### Sean Christensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 09:32:22  
Underskrevet med NemID

### Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 09:28:16  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document in the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is signed for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk)

This document has esignatur Agreement-ID: 40a3df855h-hj20809505