

# **J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S**

**c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C**

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

**Årsrapport for 2021  
(48. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den **30/5-2022**

  
Jeanette Juul-Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2022

### Direktion

Jeanette Juul Larsen

### Bestyrelse

Knud Erik Juul Larsen  
formand

Louise Juul-Larsen

Jeanette 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 27. april 2022

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  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 42 87 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 16. juni 1975

Regnskabsår: 48. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Knud Erik Juul Larsen, formand  
Louise Juul-Larsen  
Jeanette Juul Larsen

### Direktion

Jeanette Juul Larsen

### Revision

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

### Pengeinstitut

Sydbank  
Store Torv 12  
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 2021 udviser et overskud på kr. 10.072.841, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 69.996.513.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende og bedre end forventet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og andre driftsindtægter og med fradrag af driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden. Husleje indregnes eksklusive moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger, administration samt vedligeholdelse i det omfang det påhviler selskabet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendommene består af 5 ejendomme med udlejning til erhverv og beboelse. Ejendommene er beliggende i Danmark således:

- 1 i København
- 1 i Aarhus
- 3 i Randers

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendomme måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af den afkastbaserede model. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter aktier i et dansk unoteret selskab samt timeshare lejligheder som er beliggende i Sydfrankrig. Timeshare lejligheder måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter bankindeståender.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til udskudt skat og Grundejernes Investeringsfond.

### **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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.834.737</b>	<b>3.656.280</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-140.000</u>	<u>-150.000</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.694.737</b>	<b>3.506.280</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>9.550.000</u>	<u>21.261.137</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.244.737</b>	<b>24.767.417</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-10.757	-31.031
Finansielle indtægter	2	32.228	82.008
Finansielle omkostninger	3	<u>-351.881</u>	<u>-371.132</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.914.327</b>	<b>24.447.262</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.841.486</u>	<u>-5.384.427</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.072.841</u></b>	<b><u>19.062.835</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	2.500.000
Overført resultat		<u>5.072.841</u>	<u>16.562.835</u>
		<b><u>10.072.841</u></b>	<b><u>19.062.835</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>127.375.000</u>	<u>117.775.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>127.375.000</u></b>	<b><u>117.775.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.813.714	1.824.471
Timeshare lejligheder		40.000	40.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.348.592
Andre tilgodehavender		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.853.715</u></b>	<b><u>4.213.064</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>129.228.715</u></b>	<b><u>121.988.064</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		161.921	43.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.224.463	441.354
Andre tilgodehavender		308.949	31.283
Periodeafgrænsningsposter		<u>61.466</u>	<u>62.094</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.756.799</u></b>	<b><u>578.637</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.914.687</u></b>	<b><u>3.498.197</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.671.486</u></b>	<b><u>4.076.834</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>134.900.201</u></b>	<b><u>126.064.898</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.400.000	5.400.000
Overført resultat		59.596.513	54.523.672
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>69.996.513</u></b>	<b><u>62.423.672</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		19.524.339	17.348.998
Andre hensættelser		402.512	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>19.926.851</u></b>	<b><u>17.348.998</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.041.656	36.503.666
Andre kreditinstitutter		4.293.528	4.613.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>40.335.184</u></b>	<b><u>41.117.059</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	759.497	648.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		550.814	546.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		183.566	85.306
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	628.695
Skyldigt sambeskatningsbidrag		666.145	622.434
Deposita		1.800.458	1.911.518
Anden gæld		681.173	732.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.641.653</u></b>	<b><u>5.175.169</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>44.976.837</u></b>	<b><u>46.292.228</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>134.900.201</u></b>	<b><u>126.064.898</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>140.000</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	9.408	80.424
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.820	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.584</u>
	<b><u>32.228</u></b>	<b><u>82.008</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.457
Andre finansielle omkostninger	<u>351.881</u>	<u>368.675</u>
	<b><u>351.881</u></b>	<b><u>371.132</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	46.222.563
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>46.272.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	71.552.437
Årets værdireguleringer	<u>9.550.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>81.102.437</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>127.375.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer 1 boligejendom med butikker i København, 1 kontorejendom i Aarhus samt 3 ejerlejligheder i Randers. Ejendommene er fuldt udlejede.

Ejendommene er målt til dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastet af de enkelte ejendomme er opgjort ejendom for ejendom samt ud fra et normalt driftsår.

Boligejendommen er målt på et grundlag af et afkast på ca. 3,25% (3,5% i 2020), kontorejendommen på et grundlag på 6,25% (7,0% i 2020) og ejerlejlighederne på et grundlag på ca. 5,25% (5,5% i 2020).

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet t.kr. 8.372.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet t.kr. 9.727.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.843.171	36.484.199	442.543	30.033.067
Andre kreditinstitutter	4.922.726	4.610.482	316.954	2.977.175
	<b>41.765.897</b>	<b>41.094.681</b>	<b>759.497</b>	<b>33.010.242</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Retirement Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 172.

En realisation af prioritetsgælden vil medføre yderligere omkostninger på t.kr. 271.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som pr. 31. december 2021 udgør kr. 41.094.681, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 127.375.000.

Herudover er der tinglyste byrder på investeringsejendommene på 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.

## Jeanette Juul Larsen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-287228131448  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 13:09:47  
Underskrevet med NemID

## Jeanette Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-287228131448  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 13:09:47  
Underskrevet med NemID

## Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154399882665  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 13:47:21  
Underskrevet med NemID

## louise Juul-Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-308632461027  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 22:07:07  
Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2022 kl.: 07:13:52  
Underskrevet med NemID

## Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2022 kl.: 07:47:32  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cbb7adSgrks247529764

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is 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. You can verify that the signature is related to precisely this document with: Prove for the originality and validity of signatures can always be done on legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public requirements and laws for digital evidence. With esignatur's eSigner it is checked 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).