

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20  
www.grantthornton.dk

# **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**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/6-2024

---

Jeanette Juul Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. juni 2024

### Direktion

Jeanette Juul Larsen  
direktør

### Bestyrelse

Knud Erik Juul Larsen  
formand

Jeanette Juul Larsen

Louise Juul Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 26. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mne24773

## 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  
Stiftet: 16. juni 1975  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023  
50. regnskabsår

### Bestyrelse

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

### Direktion

Jeanette Juul Larsen, direktør

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og drift af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 642 t.kr. mod 788 t.kr. sidste år.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter timeshare lejligheder som er beliggende i Sydfrankrig. Timeshare lejligheder måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

---

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til udskudt skat og Grundejernes Investeringsfond.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.567.957</b>	<b>3.667.188</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.833.778	-4.545.438
1 Personaleomkostninger	-140.000	-140.000
Andre driftsomkostninger	-115.278	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.478.901</b>	<b>-1.018.250</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.000.484	1.817.324
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.319	28.398
Andre finansielle indtægter	4.215	0
Øvrige finansielle omkostninger	-467.025	-330.301
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.026.926</b>	<b>497.171</b>
Skat af årets resultat	-385.302	290.362
<b>Årets resultat</b>	<b>641.624</b>	<b>787.533</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.000.484	1.462.410
Udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
Overføres til overført resultat	342.108	0
Disponeret fra overført resultat	0	-674.877
<b>Disponeret i alt</b>	<b>641.624</b>	<b>787.533</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	121.900.000	122.875.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>121.900.000</u>	<u>122.875.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.630.554	3.631.038
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	40.000	40.000
5 Andre tilgodehavender	1	1
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.670.555</u>	<u>3.671.039</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>124.570.555</u></b>	<b><u>126.546.039</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.187	143.060
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.136.284	626.416
Andre tilgodehavender	697.673	203.056
Periodeafgrænsningsposter	34.589	61.227
Tilgodehavender i alt	<u>3.024.733</u>	<u>1.033.759</u>
Likvide beholdninger	<u>795.419</u>	<u>870.692</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.820.152</u></b>	<b><u>1.904.451</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>128.390.707</u></b>	<b><u>128.450.490</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.400.000	5.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	461.926	1.462.410
Overført resultat	59.263.744	58.921.636
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>66.425.670</u></b>	<b><u>65.784.046</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	18.200.388	18.596.856
Andre hensatte forpligtelser	0	476.265
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>18.200.388</u></b>	<b><u>19.073.121</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	34.163.288	35.350.365
7 Kreditinstitutter i øvrigt	3.645.205	3.971.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.808.493</u>	<u>39.322.158</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.513.548	683.228
Modtagne forudbetalinger fra kunder	427.792	488.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser	409.202	152.668
Deposita	2.231.441	1.405.584
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	781.770	637.121
Anden gæld	592.403	904.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.956.156</u>	<u>4.271.165</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>43.764.649</u></b>	<b><u>43.593.323</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>128.390.707</u></b>	<b><u>128.450.490</u></b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdi metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	5.400.000	1.462.410	58.921.636	0	65.784.046
Resultatandel	0	-1.000.484	342.108	1.300.000	641.624
	<b>5.400.000</b>	<b>461.926</b>	<b>59.263.744</b>	<b>1.300.000</b>	<b>66.425.670</b>



**Noter**

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	140.000	140.000
	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	46.318.000	46.272.562
Tilgang i årets løb	1.758.778	45.438
Afgang i årets løb	-292.611	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>47.784.167</b>	<b>46.318.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	76.557.000	81.102.438
Årets regulering til dagsværdi	-1.833.778	-4.545.438
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-607.389	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>74.115.833</b>	<b>76.557.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>121.900.000</b>	<b>122.875.000</b>

Selskabet ejer 1 boligejendom med butikker i København, 1 kontorejendom i Aarhus samt 1 ejerlejligheder i Randers.

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. 3,75% (3,55% i 2022), kontorejendommen på et grundlag på 7,00% (6,50% i 2022) og ejerlejlighederne på et grundlag på ca. 6,00% (5,50% i 2022).

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet t.kr. 7.126.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet t.kr. 8.102.

**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.	
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2023	2.168.628	2.168.628	
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.168.628</b>	<b>2.168.628</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023	1.462.410	-354.914	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.000.484	1.817.324	
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>461.926</b>	<b>1.462.410</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.630.554</b>	<b>3.631.038</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
SARL Franco Danoise, Frankrig	100 %	2.581.160	-1.005.256
Timeshare Administration ApS, Aarhus	100 %	49.394	4.772
		<b>2.630.554</b>	<b>-1.000.484</b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris 1. januar 2023		40.000	40.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	26.420	26.420
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>26.420</b>	<b>26.420</b>
Nedskrivninger 1. januar 2023	-26.419	-26.419
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-26.419</b>	<b>-26.419</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	35.350.248	35.711.858
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.186.960	-361.493
	<b>34.163.288</b>	<b>35.350.365</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.683.723	29.486.185
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.971.793	4.293.528
Heraf forfalder inden for 1 år	-326.588	-321.735
	<b>3.645.205</b>	<b>3.971.793</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.288.839	2.635.584

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023		121.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-1.833.778

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.350 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 121.450 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 3.972 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 104.300 t.kr.

Herudover er der tinglyste byrder på investeringsejendommene på kr. 13.500.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Øvrige forpligtelser:

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på 163 t.kr.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Retirement Holding ApS, CVR-nr. 25885090, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Louise Juul Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 201910ea-67b2-4dad-9a23-96764f412a50

IP: 82.36.xxx.xxx

2024-06-26 14:53:16 UTC



## Jeanette Juul Larsen

Direktør

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-26 19:40:43 UTC



## Jeanette Juul Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-26 19:40:43 UTC



## Knud Erik Juul Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 21a32365-7b41-4acc-9b3f-c308bc805c7a

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-27 07:49:27 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-27 07:58:55 UTC



## Jeanette Juul Larsen

Dirigent

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-27 08:24:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>