

J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S

**c/o Vidar Ejendomme ApS
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 37 42 87 28

**Årsrapport for 2020
(47. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *12/5-2021*



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. april 2021

Direktion

Erik Juul-Larsen

Bestyrelse

Lars Horst Petersen
formand

Louise Juul-Larsen

Erik 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 20. april 2021

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
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 42 87 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 16. juni 1975

Regnskabsår: 47. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

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

Direktion

Erik 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 2020 udviser et overskud på kr. 19.062.835, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 62.423.672.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende og bedre end forventet.

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets resultat og finansielle stilling har i mindre grad været påvirket af den igangværende covid19-krise, idet der er afgivet midlertidige lejerabatter til butikslejemål. Det er ledelsens vurdering, at covid19-krisen ligeledes kan påvirke aktiviteten i det kommende regnskabsår i et mindre omfang.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.L. ADMINISTRATION ÅRHUS A/S for 2020 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 2020 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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning på finansielle anlægsaktiver omfatter nedskrivning af Timeshare lejligheder.

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

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 måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendommene 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. Aktier i det unoterede selskab måles til tilnærmet dagsværdi, mens 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 likvide beholdninger herunder 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.

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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.656.280	3.841.278
Personaleomkostninger	1	<u>-150.000</u>	<u>-130.000</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.506.280	3.711.278
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>21.261.137</u>	<u>-713.859</u>
Resultat før finansielle poster		24.767.417	2.997.419
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-31.031	-20.351
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-35.000
Finansielle indtægter	2	82.008	192.138
Finansielle omkostninger	3	<u>-371.132</u>	<u>-386.504</u>
Resultat før skat		24.447.262	2.747.702
Skat af årets resultat		<u>-5.384.427</u>	<u>-574.050</u>
Årets resultat		<u>19.062.835</u>	<u>2.173.652</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-1.800.798
Overført resultat		<u>16.562.835</u>	<u>974.450</u>
		<u>19.062.835</u>	<u>2.173.652</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	117.775.000	96.375.000
Materielle anlægsaktiver		117.775.000	96.375.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.824.471	1.822.847
Timeshare lejligheder		40.000	40.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	2.348.592	2.344.962
Andre tilgodehavender		1	73.749
Finansielle anlægsaktiver		4.213.064	4.281.558
Anlægsaktiver i alt		121.988.064	100.656.558
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.906	14.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		441.354	429.402
Andre tilgodehavender		31.283	17.217
Periodeafgrænsningsposter		62.094	62.674
Tilgodehavender		578.637	524.085
Likvide beholdninger		3.498.197	3.716.715
Omsætningsaktiver i alt		4.076.834	4.240.800
Aktiver i alt		126.064.898	104.897.358

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.400.000	5.400.000
Overført resultat		54.523.672	37.968.182
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	3.000.000
Egenkapital		<u>62.423.672</u>	<u>46.368.182</u>
Hensættelse til udskudt skat		17.348.998	12.587.005
Hensatte forpligtelser i alt		<u>17.348.998</u>	<u>12.587.005</u>
Gæld til realkreditinstitutter		36.503.666	36.850.802
Andre kreditinstitutter		4.613.393	4.923.874
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>41.117.059</u>	<u>41.774.676</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	648.838	340.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546.134	564.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.306	352.852
Gæld til tilknyttede virksomheder		628.695	1.352
Skyldigt sambeskatningsbidrag		622.434	624.886
Deposita		1.911.518	1.870.744
Anden gæld		732.244	412.163
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.175.169</u>	<u>4.167.495</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>46.292.228</u>	<u>45.942.171</u>
Passiver i alt		<u>126.064.898</u>	<u>104.897.358</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	150.000	130.000
	150.000	130.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	80.424	170.903
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	21.235
Andre finansielle indtægter	1.584	0
	82.008	192.138
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.457	0
Andre finansielle omkostninger	368.675	386.504
	371.132	386.504

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	46.083.700
Tilgang i årets løb	<u>138.863</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>46.222.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	50.291.300
Årets værdireguleringer	<u>21.261.137</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>71.552.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>117.775.000</u>

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 omtrent 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. 3,5% (4,4% i 2019), kontorejendommen på et grundlag på 7,0% (7,0% i 2019) og ejerlejlighederne på et grundlag på ca. 5,5% (5,5% i 2019).

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet t.kr. 7.140.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet t.kr. 8.533.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer	<u>2.348.592</u>	<u>2.344.962</u>
	<u>2.348.592</u>	<u>2.344.962</u>

Dagsværdien af noterede aktier udgør pr. 31. december 2020 kr. 2.348.592. Der har i 2020 været en positiv urealiseret kursregulering på kr. 3.630 som er indregnet i resultatopgørelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.885.320	36.843.171	339.505	31.866.589
Andre kreditinstitutter	<u>5.230.329</u>	<u>4.922.726</u>	<u>309.333</u>	<u>3.373.061</u>
	<u>42.115.649</u>	<u>41.765.897</u>	<u>648.838</u>	<u>35.239.650</u>

7 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. 119.

En realisation af prioritetsgælden vil medføre yderligere omkostninger på t.kr. 491.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som pr. 31. december 2020 udgør kr. 41.765.897, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 117.775.000.

Herudover er der tinglyste byrder på investeringsejendommene på kr. 64.500.

Dette dokument er underskrevet af nedenslående 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: 26-04-2021 kl.: 09:34:47

Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-154399882665

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:34:47

Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-118163042779

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2021 kl.: 14:01:07

Underskrevet med NemID

louise Juul-Larsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-308632461027

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2021 kl.: 15:08:38

Underskrevet med NemID

Jeanette Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-287228131448

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 12:53:15

Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:37:26

Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:36:48

Underskrevet med NemID

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, which ensures that the signatures 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 locked 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 your digital signature. If you would like more information about digital documents signed with eSignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has eSignatur Agreement-ID: af89a26cxUw242177827