

**Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS**  
Nørgaards Alle 11, 7400 Herning

CVR-nr. 27 51 37 86

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2024

---

Ane Falstie Juul  
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                                       | 10          |
| Balance   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. marts 2024

### Direktion

Ane Falstie Juul

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS 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.

Ikast, den 18. marts 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS<br>Nørgaards Alle 11<br>7400 Herning             |
|                        | CVR-nr.: 27 51 37 86  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Ane Falstie Juul  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Specialtandlæge Ane Falstie Juul Holding ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 8 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -261.095 kr. mod 127.520 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af regulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 410 t.kr. mod 0 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS 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.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bil.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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>     | <u>2022</u>    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>403.503</b>  | <b>391.787</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | -410.000        | 0              |
| 2 Personaleomkostninger                           | -120.556        | -122.215       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -25.792         | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-152.845</b> | <b>269.572</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 46              | 0              |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -181.003        | -74.885        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-333.802</b> | <b>194.687</b> |
| Skat af årets resultat                            | 72.707          | -67.167        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-261.095</b> | <b>127.520</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0               | 127.520        |
| Disponeret fra overført resultat                  | -261.095        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-261.095</b> | <b>127.520</b> |

## Balance 31. december

| Aktiver                                   |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note                                      | 2023                    | 2022                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                         |                         |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 195.280                 | 0                       |
| 5 Investeringsejendomme                   | 6.490.000               | 6.900.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>6.685.280</u>        | <u>6.900.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>6.685.280</u></b> | <b><u>6.900.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                         |                         |
| Andre tilgodehavender                     | 86.240                  | 64.413                  |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>86.240</u>           | <u>64.413</u>           |
| Likvide beholdninger                      | <u>0</u>                | <u>7.409</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>86.240</u></b>    | <b><u>71.822</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>6.771.520</u></b> | <b><u>6.971.822</u></b> |

## Balance 31. december

| Passiver                                 | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                        | 2.116.892        | 2.377.987        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>2.241.892</b> | <b>2.502.987</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 367.000          | 445.845          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>367.000</b>   | <b>445.845</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter         | 2.795.758        | 2.956.736        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 0                | 101.386          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.795.758        | 3.058.122        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 179.112          | 189.974          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 35.785           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000           | 20.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 991.426          | 585.415          |
| Selskabsskat                             | 6.138            | 36.322           |
| Anden gæld                               | 134.409          | 133.157          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.366.870        | 964.868          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.162.628</b> | <b>4.022.990</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.771.520</b> | <b>6.971.822</b> |
| 1 Usikkerhed ved indregning eller måling |                  |                  |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                  |                  |
| 8 Oplysninger om dagsværdi               |                  |                  |
| 9 Eventualposter                         |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 125.000                   | 2.250.467                | 2.375.467        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 127.520                  | 127.520          |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 125.000                   | 2.377.987                | 2.502.987        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -261.095                 | -261.095         |
|  | <b>125.000</b>            | <b>2.116.892</b>         | <b>2.241.892</b> |

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 8 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

|  | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                       |                       |
| Lønninger og gager                                 | 120.556               | 122.102               |
| Andre omkostninger til social sikring              | <u>0</u>              | <u>113</u>            |
|  | <b><u>120.556</u></b> | <b><u>122.215</u></b> |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                       |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 27.571                | 22.077                |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>153.432</u>        | <u>52.808</u>         |
|  | <b><u>181.003</u></b> | <b><u>74.885</u></b>  |
|  | <u>31/12 2023</u>     | <u>31/12 2022</u>     |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                       |                       |
| Tilgang i årets løb                                | <u>221.072</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b><u>221.072</u></b> | <b><u>0</u></b>       |
| Årets afskrivninger                                | <u>-25.792</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>          | <b><u>-25.792</u></b> | <b><u>0</u></b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>195.280</u></b> | <b><u>0</u></b>       |



## Noter

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>              |                         |                         |
| Kostpris 1. januar                           | <u>5.297.583</u>        | <u>5.297.583</u>        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                 | <b><u>5.297.583</u></b> | <b><u>5.297.583</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar           | 1.602.417               | 1.602.417               |
| Årets regulering til dagsværdi               | <u>-410.000</u>         | <u>0</u>                |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> | <b><u>1.192.417</u></b> | <b><u>1.602.417</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b><u>6.490.000</u></b> | <b><u>6.900.000</u></b> |

Selskabets investeringsejendom ligger centralt i Herning. Ejendommen er på 646 kvadratmeter fordelt på 3 lejemål, hvoraf 646 kvadratmeter er udlejet til erhverv. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31/12-2023.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                         | <u>31/12 2023</u> |
|-------------------------|-------------------|
| Afkastkrav, erhverv (%) | 8                 |

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 721 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.169 t.kr. til 1.607 t.kr.

## Noter

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 2.974.870               | 3.146.710               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-179.112</u>         | <u>-189.974</u>         |
|  | <b><u>2.795.758</u></b> | <b><u>2.956.736</u></b> |
| <br>                                     |                         |                         |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>2.040.809</u>        | <u>2.198.549</u>        |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.005 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.490 t.kr.

## 8. Oplysninger om dagsværdi

|  | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
|--|---|
| Dagsværdi 31. december   | <u>6.490.000</u>                          |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-410.000</u>                           |

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Specialtandlæge Ane Falstie Juul Holding ApS, CVR-nr. 32659373, 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.

De sambeskattede virksomheders kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

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.

## Ane Falstie Juul

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ane Falstie Juul

Direktør

ID: fc775813-2fcb-4ba3-a45b-35160a373f72

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 09:49:24

Underskrevet med MitID



## Kenn Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Klejnstrup Jensen

Revisor

ID: 0c3aa45d-bddf-4b26-a4ab-cefb6bbb98b1

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 09:55:05

Underskrevet med MitID



## Ane Falstie Juul

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ane Falstie Juul

Dirigent

ID: fc775813-2fcb-4ba3-a45b-35160a373f72

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 11:38:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e3442eJZzKk251646886

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 secures 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 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).