



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KLINIKEJENDOMMEN HOBRO APS**  
**BANEGAARDSVEJ 45, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. januar 2023

---

Sune Fuglsbjerg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS Banegaardsvej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 29 63 33 39 Stiftet: 19. juni 2006 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sune Fuglsbjerg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 10. januar 2023

Direktion:

---

Sune Fuglsbjerg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 10. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>380.604</b>	<b>380.207</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-130.000	280.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>250.604</b>	<b>660.207</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-9.073	-12.113
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>241.531</b>	<b>648.094</b>
Skat af årets resultat.....	1	-53.218	-142.912
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>188.313</b>	<b>505.182</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114.400
Overført resultat.....		70.513	390.782
<b>I ALT</b> .....		<b>188.313</b>	<b>505.182</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.250.000	4.380.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.250.000	4.380.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.250.000</b>	<b>4.380.000</b>
Likvide beholdninger.....		14.643	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>14.643</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.264.643</b>	<b>4.380.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.891.318	1.820.805
Forslag til udbytte.....		117.800	114.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.134.118</b>	<b>2.060.205</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		368.842	397.442
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>368.842</b>	<b>397.442</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.391.793	1.526.732
Depositum.....		171.881	171.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	3	<b>1.563.674</b>	<b>1.698.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		133.191	134.204
Gæld til pengeinstitutter.....		0	23.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Selskabsskat.....		49.818	51.312
Anden gæld.....		0	146
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>198.009</b>	<b>223.740</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.761.683</b>	<b>1.922.353</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.264.643</b>	<b>4.380.000</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.820.805	114.400	2.060.205
Forslag til resultatdisponering.....		70.513	117.800	188.313
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.891.318</b>	<b>117.800</b>	<b>2.134.118</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	81.818	81.312	
Regulering af udskudt skat.....	-28.600	61.600	
	<b>53.218</b>	<b>142.912</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.717.884	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>2.717.884</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		1.662.116	
Årets opskrivninger .....		-130.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>1.532.116</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>4.250.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, kon- tor/klinik
Dagsværdi 31. december 2022.....	4.250.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-130.000

Investeringsejendom består af erhvervssejendom i Hobro med tandlægeklinik. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 8,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 8,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for erhvervslejemålet er 361 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,50%.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.524.984	133.191	1.038.719	1.660.936	
Depositum.....	171.881	0	171.881	171.881	
	<b>1.696.865</b>	<b>133.191</b>	<b>1.210.600</b>	<b>1.832.817</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.525 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.250 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.