

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS**

**Skaaremoosevej 11, Blistrup, 3230 Græsted**

**CVR-nr. 35 22 55 28**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

Ib Overgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS.

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.

Græsted, den 11. juni 2024

### Direktion

Henrik Overgaard  
Fabrikant

Jan Overgaard  
Fabrikant

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 11. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Kim Kjellberg**

statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS Skaaremosevej 11, Blistrup 3230 Græsted
	CVR-nr.: 35 22 55 28
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Overgaard, Fabrikant Jan Overgaard, Fabrikant
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Persano Group A/S, Græsted

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.216 t.kr. mod 1.211 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 594 t.kr. mod 538 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og drift af ejendommen.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

#### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	kr. 2.071.311
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	kr. 0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Leasingkontrakter

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amotriseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### 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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.215.506</b>	<b>1.211.293</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-364.517	-364.517
<b>Driftsresultat</b>	<b>850.989</b>	<b>846.776</b>
Andre finansielle indtægter	26.774	0
Øvrige finansielle omkostninger	-115.758	-156.580
<b>Resultat før skat</b>	<b>762.005</b>	<b>690.196</b>
1 Skat af årets resultat	-167.641	-151.842
<b>Årets resultat</b>	<b>594.364</b>	<b>538.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	594.364	538.354
<b>Disponeret i alt</b>	<b>594.364</b>	<b>538.354</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	13.380.119	13.744.636
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.380.119</u>	<u>13.744.636</u>
4 Andre tilgodehavender	4.104	145.277
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.104</u>	<u>145.277</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.384.223</u></b>	<b><u>13.889.913</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.135.416	4.135.416
Tilgodehavender i alt	<u>4.135.416</u>	<u>4.135.416</u>
Likvide beholdninger	1.733.867	891.904
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.869.283</u></b>	<b><u>5.027.320</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.253.506</u></b>	<b><u>18.917.233</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	9.420.000	9.420.000
Reserve for sikringstransaktioner	726.211	836.326
Overført resultat	4.051.851	3.457.488
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.278.062</u></b>	<b><u>13.793.814</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	635.473	575.061
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>635.473</u></b>	<b><u>575.061</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.198.850	3.481.509
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.198.850</u>	<u>3.481.509</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	290.683	296.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	600.517	334.752
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	76.171	265.765
Anden gæld	158.750	159.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.141.121</u>	<u>1.066.849</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.339.971</u></b>	<b><u>4.548.358</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.253.506</u></b>	<b><u>18.917.233</u></b>
<b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Finansielle risici</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Reserve for sikringstrans- aktioner kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	9.420.000	836.326	3.457.488	13.793.814
Årets overførte overskud	0	0	0	594.364	594.364
Årets regulering af renteswap	0	0	-141.173	0	-141.173
Skat af årets regulering	0	0	31.058	0	31.058
	<b>80.000</b>	<b>9.420.000</b>	<b>726.211</b>	<b>4.051.852</b>	<b>14.278.063</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	107.229	91.431
Årets regulering af udskudt skat	60.412	60.411
	<b>167.641</b>	<b>151.842</b>
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	16.700.403	16.700.403
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>16.700.403</b>	<b>16.700.403</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-2.955.767	-2.591.250
Årets afskrivninger	-364.517	-364.517
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-3.320.284</b>	<b>-2.955.767</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>13.380.119</b>	<b>13.744.636</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	18.287	18.287
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>18.287</b>	<b>18.287</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-18.287	-18.287
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-18.287</b>	<b>-18.287</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	145.277	0
Tilgang i årets løb	-141.173	145.277
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>4.104</b>	<b>145.277</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.104</b>	<b>145.277</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.489.533	3.777.842
Heraf forfalder inden for 1 år	-290.683	-296.333
	<b>3.198.850</b>	<b>3.481.509</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.916.710	2.208.660
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt instrument måles til dagsværdi) kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023		4.104
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		-141.173
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.380 t.kr.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pharma-Trade A/S som er administrationselskab 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 samlede, kendte nettoforpligtelser vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 3.490 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

### 10. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for følgende selskab, der er øverste koncernselskab, der aflægger koncernregnskab:

Pharma-Trade A/S, Græsted, CVR-nr. 87 33 98 15

# 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.”

## Jan Overgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: 725cc320-601b-4d61-a988-c9439d24cdef

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-12 16:13:24 UTC



## Henrik Overgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: 4f323814-afbd-4a1c-8fd7-233fe327e5fb

IP: 217.61.xxx.xxx

2024-06-12 19:28:12 UTC



## Henrik Overgaard

Direktør

Serienummer: 4f323814-afbd-4a1c-8fd7-233fe327e5fb

IP: 217.61.xxx.xxx

2024-06-12 19:28:12 UTC



## Kim Kjellberg

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 98ebc7e2-a621-4234-9737-1f744885f069

IP: 185.109.xxx.xxx

2024-06-12 22:59:55 UTC



## Ib Preben Overgaard

Dirigent

Serienummer: 5dfbe529-fc5d-492c-aaeb-ab789db5b68b

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-06-13 08:31:03 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**