

*Nørager Sundhedshus ApS
Jernbanegade 5
9610 Nørager*

CVR-nummer: 35 83 86 78

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. februar 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørager Sundhedshus ApS Jernbanegade 5 9610 Nørager
	CVR-nr.: 35 83 86 78 Stiftet: 28. april 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Jacob Stegemann Jensen Jeppe Ugilt Hansen Johnni Kristensen
Direktion	Jens Jacob Stegemann Jensen
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	J.K. Holding, Nørager ApS, Løgstørvej 152, 9610 Nørager J3 HOLDING ApS, Solbakken 2, 9610 Nørager Johnny Ibsen Holding ApS, Holmsvej 11, 9610 Nørager Ugilt & Ugilt Holding A/S, Rosbjergvej 4, Volstrup, 9500 Hobro Ugilt Holding ApS, Rosbjergvej 4, Volstrup, 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Nørager Sundhedshus ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 10. februar 2023

Direktion

Jens Jacob Stegemann Jensen

Bestyrelse

Jens Jacob Stegemann Jensen

Jeppe Ugilt Hansen

Johnni Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nørager Sundhedshus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørager Sundhedshus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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.

Viborg, den 10. februar 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået af investering og drift af en ejendom i Nørager.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nørager Sundhedshus ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af ændret lovgivning. Ændringen består af ændret klassifikation fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalandele i kapitalinteresser.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstallene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i regnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, Investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat

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 aconto skatter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	194.426	235.293
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	194.426	235.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-127.333	1.082
DRIFTSRESULTAT	67.093	236.375
Andre finansielle omkostninger.....	-163.910	-85.155
RESULTAT FØR SKAT	-96.817	151.220
Skat af årets resultat.....	1.121	-33.277
ÅRETS RESULTAT	-95.696	117.943
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-95.696	117.943
DISPONERET I ALT	-95.696	117.943

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme	3.744.411	3.858.139
Materielle anlægsaktiver	3.744.411	3.858.139
ANLÆGSAKTIVER	3.744.411	3.858.139
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	16.620	8.110
Tilgodehavender	16.620	8.110
Likvide beholdninger	10	10
OMSÆTNINGSAKTIVER	16.630	8.120
AKTIVER	3.761.041	3.866.259

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat.....	61.361	157.056
EGENKAPITAL.....	311.361	407.056
Hensættelse til udskudt skat	0	8.297
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	8.297
Ansvarlig lånekapital.....	594.040	551.895
Anden gæld.....	78.750	168.750
2 Langfristede gældsforpligtelser	672.790	720.645
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	90.000	90.000
Kreditinstitutter.....	1.409.580	1.414.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	32.703
Gæld til kapitalinteresser	1.160.110	1.077.810
Selskabsskat.....	3.176	8.347
Anden gæld.....	114.024	106.487
Kortfristede gældsforpligtelser	2.776.890	2.730.261
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.449.680	3.450.906
PASSIVER	3.761.041	3.866.259
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.820.423
Tilgang i årets løb	13.606
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	3.834.029
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	37.715
Årets opskrivninger	-207.333
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	-169.618
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.664.411</u>

Dagsværdi 31. december 2022, erhvervslejemål kr. 3.744.411.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. -127.333.

Investeringsejendomme består af udlejningsejendommen i Nørager. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,50%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gælds- forpligtelser				
Ansvarlig lånekapital....	551.895	594.040	0	0
Anden gæld.....	258.750	168.750	90.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....	<u>810.645</u>	<u>762.790</u>	<u>90.000</u>	<u>0</u>

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 500.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.744.411.

PENNEO

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

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

Johnni Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-239337881187

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-02-10 05:21:43 UTC

NEM ID 

Jeppe Severin Aarup Ugilt Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ecdeb9c5-d231-46f5-8d44-2ce17a657e68

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-02-10 06:31:08 UTC

Mit  

Jens Jacob Stegemann Jensen

Direktør

Serienummer: 8186c527-b3fd-452d-be83-f8ec32dfe074

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-02-12 06:06:14 UTC

Mit  

Jens Jacob Stegemann Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8186c527-b3fd-452d-be83-f8ec32dfe074

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-02-12 06:06:14 UTC

Mit  

Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-02-12 06:56:00 UTC

NEM ID 

Jens Jacob Stegemann Jensen

Dirigent

Serienummer: 8186c527-b3fd-452d-be83-f8ec32dfe074

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-02-12 08:34:24 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: PE712-IPQVE-31BG-YMLEJ-Z4XD7-HTML

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>