
Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro

Mads Bjerres Vej 7, 7500 Holstebro

Årsrapport for
1. november 2022 - 31. oktober 2023

CVR-nr. 36 10 12 10

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/3 2024

Karl Erik Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober | 4 |
| Balance 31. oktober | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. marts 2024

Direktion

Troels Wium-Andersen
direktør

Bestyrelse

Anders Kristian Bech
formand

Troels Wium—Andersen

Grethe Hald

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Herning, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro Mads Bjerres Vej 7 7500 Holstebro CVR-nr: 36 10 12 10 Regnskabsperiode: 1. november 2022 - 31. oktober 2023 Stiftet: 12. oktober 1960 Regnskabsår: 64. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro |
| Bestyrelse | Anders Kristian Bech, formand Troels Wium—Andersen Grethe Hald |
| Direktion | Troels Wium-Andersen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning |

Resultatopgørelse 1. november 2022 - 31. oktober 2023

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------|----------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 593.030 | 1.209.947 |
| Personaleomkostninger | 2 | -95.000 | -95.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -5.488 | -9.237 |
| Resultat før finansielle poster | | 492.542 | 1.105.710 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 273 |
| Finansielle omkostninger | | -6.280 | -15.631 |
| Resultat før skat | | 486.262 | 1.090.352 |
| Skat af årets resultat | 3 | -108.169 | -241.009 |
| Årets resultat | | 378.093 | 849.343 |

Resultatdisponering

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 448.500 | 897.000 |
| Overført resultat | -70.407 | -47.657 |
| | 378.093 | 849.343 |

Balance 31. oktober 2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 386.704 | 524.840 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 386.704 | 524.840 |
| Anlægsaktiver | | 386.704 | 524.840 |
| Andre tilgodehavender | | 243.535 | 330.897 |
| Tilgodehavender | | 243.535 | 330.897 |
| Likvide beholdninger | | 1.464.210 | 1.858.557 |
| Omsætningsaktiver | | 1.707.745 | 2.189.454 |
| Aktiver | | 2.094.449 | 2.714.294 |

Balance 31. oktober 2023

Passiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 897.000 | 897.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 190.968 | 234.582 |
| Overført resultat | | 17.973 | 44.766 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 448.500 | 897.000 |
| Egenkapital | | 1.554.441 | 2.073.348 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 39.173 | 53.500 |
| Hensatte forpligtelser | | 39.173 | 53.500 |
| | | | |
| Selskabsskat | | 168.504 | 161.941 |
| Anden gæld | | 332.331 | 425.505 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 500.835 | 587.446 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 500.835 | 587.446 |
| | | | |
| Passiver | | 2.094.449 | 2.714.294 |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. november | 897.000 | 234.582 | 44.766 | 897.000 | 2.073.348 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -897.000 | -897.000 |
| Årets tilbageførsler af op- skrivninger på afhændede aktiver | 0 | -43.614 | 43.614 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -70.407 | 448.500 | 378.093 |
| Egenkapital 31. oktober | 897.000 | 190.968 | 17.973 | 448.500 | 1.554.441 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelseslejligheder samt anden hertil relateret drift.

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | <u>95.000</u> | <u>95.000</u> |
| | 95.000 | 95.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 122.496 | 129.004 |
| Årets udskudte skat | -14.327 | 112.028 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 90.446 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>0</u> | <u>-90.469</u> |
| | 108.169 | 241.009 |

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|--|------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. november | 268.223 |
| Afgang i årets løb | -72.293 |
| Kostpris 31. oktober | <u>195.930</u> |
| Opskrivninger 1. november | 451.875 |
| Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver | -112.707 |
| Opskrivninger 31. oktober | <u>339.168</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. november | 195.258 |
| Årets afskrivninger | 5.488 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -52.352 |
| Ned- og afskrivninger 31. oktober | <u>148.394</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. oktober | 386.704 |
| Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger | <u>245.292</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. oktober før opskrivning | 141.412 |

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har en kontraktlig forpligtelse i form af medlemskab i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 15hc., Holstebro Markjorder, Hjerm Herred for 3 lejligheder.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Doktorvænget, Holstebro for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Husleje indtægtsføres i takt med at lejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med . Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme 60 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Grundejernes investeringsfond består af et indestående, der kan anvendes til forbedringer. Et tilsvarende beløb er - med tillæg af endnu ikke indbetalt indskud - opført under gældsforpligtelser som udtryk for en forpligtelse til forbedringer.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.