

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
www.grantthornton.dk

# **Apothekergaarden Mariager ApS**

Havndalvej 13, 9550 Mariager

**CVR-nr. 14 74 91 36**

## **Årsrapport**

**1. juli - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2025.

---

**Kasper Rytter**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledelsespåtegning                               | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 3                  |
| Ledelsesberetning                               | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. juli - 31. december 2024</b>  |                    |
| Resultatopgørelse                               | 5                  |
| Balance   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8                  |
| Noter   | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024 for Apothekegaarden Mariager 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 21. januar 2025

### Direktion

Kasper Rytter

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Apothekergaarden Mariager ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Apothekergaarden Mariager ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisoreres 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 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.

Randers, den 21. januar 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Levring Sørensen**

registreret revisor  
mne24769

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Apothekergaarden Mariager ApS  
Havndalvej 13  
9550 Mariager

CVR-nr.: 14 74 91 36  
Regnskabsår: 1. juli - 31. december  
35. regnskabsår

**Direktion**

Kasper Rytter

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 135 t.kr. mod 252 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 66 t.kr. mod 114 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                     | 1/7 2024<br>- 31/12 2024<br>kr. | 1/7 2023<br>- 30/6 2024<br>kr. |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>134.720</b>                  | <b>251.747</b>                 |
| Andre finansielle indtægter                     | 2.686                           | 5.257                          |
| Øvrige finansielle omkostninger                 | -53.022                         | -110.840                       |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>84.384</b>                   | <b>146.164</b>                 |
| Skat af årets resultat                          | -18.622                         | -32.149                        |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>65.762</b>                   | <b>114.015</b>                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                                 |                                |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                               | 180.000                        |
| Overføres til overført resultat                 | 65.762                          | 0                              |
| Disponeret fra overført resultat                | 0                               | -65.985                        |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>65.762</b>                   | <b>114.015</b>                 |

**Balance**

| <b>Aktiver</b>           |                                 | 31/12 2024              | 30/6 2024               |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                 | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                 |                         |                         |
| 1                        | Investeringsejendomme           | 3.000.000               | 3.000.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>3.000.000</u>        | <u>3.000.000</u>        |
| 2                        | Andre tilgodehavender           | 804.402                 | 827.081                 |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>804.402</u>          | <u>827.081</u>          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>3.804.402</u></b> | <b><u>3.827.081</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                 |                         |                         |
|                          | Periodeafgrænsningsposter       | 25.122                  | 14.042                  |
|                          | Tilgodehavender i alt           | <u>25.122</u>           | <u>14.042</u>           |
|                          | Likvide beholdninger            | 176.144                 | 212.927                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>201.266</u></b>   | <b><u>226.969</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>4.005.668</u></b> | <b><u>4.054.050</u></b> |

**Balance**

| <b>Passiver</b>                          | 31/12 2024              | 30/6 2024               |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                        | 582.255                 | 516.492                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>707.255</u></b>   | <b><u>641.492</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                         |                         |
| Hensættelser til udskudt skat            | 4.874                   | 2.004                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>4.874</u></b>     | <b><u>2.004</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 2.990.865               | 3.078.296               |
| Deposita                                 | 86.955                  | 86.956                  |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | <u>3.077.820</u>        | <u>3.165.252</u>        |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld    | 199.967                 | 219.188                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0                       | 1.006                   |
| Selskabsskat                             | 15.752                  | 25.108                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>215.719</u>          | <u>245.302</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>3.293.539</u></b> | <b><u>3.410.554</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>4.005.668</u></b> | <b><u>4.054.050</u></b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024                 | 125.000                           | 516.493                          | 641.493              |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 65.762                           | 65.762               |
|  | <b>125.000</b>                    | <b>582.255</b>                   | <b>707.255</b>       |

## Noter

|   | 1/7 2024<br>- 31/12 2024<br>kr. | 1/7 2023<br>- 30/6 2024<br>kr. |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                   |                                 |                                |
| Kostpris 1. juli 2024                             | 3.312.661                       | 3.312.661                      |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b>3.312.661</b>                | <b>3.312.661</b>               |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2024             | -312.661                        | -312.661                       |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>-312.661</b>                 | <b>-312.661</b>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b>3.000.000</b>                | <b>3.000.000</b>               |

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 716 m<sup>2</sup> beliggende i Mariager.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|            |                   |
|------------|-------------------|
|            | <u>31/12 2024</u> |
| Afkastkrav | 7,75              |

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 182 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 208 t.kr.

## Noter

|   | 31/12 2024<br>kr.                        | 30/6 2024<br>kr.   |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <b>2. Andre tilgodehavender</b>   |  |  |  |  |
| Kostpris 1. juli 2024   | 827.081                                  | 846.917  |  |  |
| Afgang i årets løb  | -22.679                                  | -19.836  |  |  |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>   | <b>804.402</b>                           | <b>827.081</b>   |  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>  | <b>804.402</b>                           | <b>827.081</b>   |  |  |
| <b>3. Gældsforpligtelser</b>  |  |  |  |  |
|   | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2024<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2024<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b>     |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter   | 3.190.832                                | 199.967  | 2.990.865  | 2.375.291                                  |
| Deposita  | 86.955                                   | 0  | 86.955   | 0  |
|   | <b>3.277.787</b>                         | <b>199.967</b>   | <b>3.077.820</b>                                   | <b>2.375.291</b>                           |
| <b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>  |  |  |  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
| Dagsværdi 31. december 2024   |  |  |  | 3.000.000                                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen  |  |  |  | 0  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen  |  |  |  | 0  |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |  |  |  |  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.191 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.000 t.kr.                     |  |  |  |  |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december kr. 0. |  |  |  |  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Apothekergaarden Mariager 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabsåret på grund af udligning af den administrative byrde, så det fremadrettet følger kalenderåret. Indeværende regnskab er derfor kun for perioden 1. juli 2024 - 31. december 2024.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene dækker en 12 måneders periode, imod de aflagte 6 måneder, og er derfor ikke umiddelagt sammenlignelige.

### 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, fratrukket ejendomsdriftsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre tilgodehaver

Tilgodehavender offentlige tilskud til dækning af ydelser på langfristede gældsposter.

#### 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Kasper Rytter (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 37c974a2-5bb7-4ef8-9f59-332dcf888e4a

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-01-22 07:30:21 UTC



## Brian Levring Sørensen

Registreret revisor

Serienummer: b936fa15-2eba-4813-ae39-28020da838f2

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-01-22 09:09:18 UTC



## Kasper Rytter (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 37c974a2-5bb7-4ef8-9f59-332dcf888e4a

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-01-22 09:24:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8DK8A-F3EIW-87N6F-BZSL-4-5KQDL-TKE3N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter