

  
**Ejendomsselskabet  
Vesterhavslægerne ApS**

Krebsehusene 2, 6715 Esbjerg N


**CVR-nr. 40 15 47 36**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2025

---

Carsten Bo Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 7. marts 2025

### Direktion

Alexander Faarup Christensen

Kira Faarup Teichert

Christian Lundgren Søvsø

Michael Rospilloso Christensen

### Bestyrelse

Christian Lundgren Søvsø  
formand

Michael Rospilloso Christensen

Carsten Bo Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. marts 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
mne34481

## Selskabsoplysninger

|            |  |
|------------|--|
| Selskabet  | Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS<br>Krebsehusene 2<br>6715 Esbjerg N<br>CVR-nr.: 40 15 47 36<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024<br>Stiftet: 1. januar 2019<br>Hjemsted: Esbjerg |
| Bestyrelse | Christian Lundgren Søvsø, formand<br>Michael Rospilloso Christensen<br>Carsten Bo Christensen  |
| Direktion  | Alexander Faarup Christensen<br>Kira Faarup Teichert<br>Christian Lundgren Søvsø<br>Michael Rospilloso Christensen   |
| Revisor    | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle, eje og udleje et sundhedshus og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 1.182.516, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 8.342.597.

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien udgør pr. 31.12.2024 25.500 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af en værdiregulering af selskabets ejendom på 825.000 t.kr. På denne baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.439.506</b> | <b>1.389.717</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -99.668          | -99.668          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 500.000          | 825.000          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.839.838</b> | <b>2.115.049</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 1.087            | 829              |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -324.438         | -298.315         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>1.516.487</b> | <b>1.817.563</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -333.971         | -400.222         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>1.182.516</b> | <b>1.417.341</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 1.182.516        | 1.417.341        |
|   |      | <b>1.182.516</b> | <b>1.417.341</b> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2024<br>DKK       | 2023<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                   | 3    | 26.000.000        | 25.500.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4    | 88.361            | 188.029           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>26.088.361</b> | <b>25.688.029</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |      | <b>26.088.361</b> | <b>25.688.029</b> |
| Selskabsskat                            |      | 0                 | 20.914            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>20.914</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>175.280</b>    | <b>106.057</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |      | <b>175.280</b>    | <b>126.971</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |      | <b>26.263.641</b> | <b>25.815.000</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2024<br>DKK       | 2023<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 8.292.597         | 7.110.081         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>8.342.597</b>  | <b>7.160.081</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 1.695.126         | 1.598.381         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>1.695.126</b>  | <b>1.598.381</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 11.194.056        | 11.749.321        |
| Gæld til kapitalinteresser                         |      | 4.000.000         | 4.700.001         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>15.194.056</b> | <b>16.449.322</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 569.532           | 343.435           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 25.000            | 25.000            |
| Selskabsskat                                       |      | 207.227           | 0                 |
| Anden gæld   |      | 230.103           | 238.781           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.031.862</b>  | <b>607.216</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>16.225.918</b> | <b>17.056.538</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>26.263.641</b> | <b>25.815.000</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000                  | 7.110.081            | 7.160.081        |
| Årets resultat                  | 0                       | 1.182.516            | 1.182.516        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>           | <b>8.292.597</b>     | <b>8.342.597</b> |

## Noter

|   | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK                       |
|---|----------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>           |                |                                   |
| Finansielle omkostninger, kapitalinteresser | 136.035        | 152.082                           |
| Andre finansielle omkostninger              | 188.403        | 146.233                           |
|   | <b>324.438</b> | <b>298.315</b>                    |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>             |                |                                   |
| Årets aktuelle skat                         | 237.226        | 229.086                           |
| Årets udskudte skat                         | 96.745         | 171.136                           |
|   | <b>333.971</b> | <b>400.222</b>                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>    |                | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                          |                | 18.264.961                        |
| Tilgang i årets løb                         |                | 0                                 |
| Kostpris 31. december                       |                | 18.264.961                        |
| Værdireguleringer 1. januar                 |                | 7.235.039                         |
| Årets værdireguleringer                     |                | 500.000                           |
| Værdireguleringer 31. december              |                | 7.735.039                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   |                | <b>26.000.000</b>                 |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,25% og -0,25% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr. -1.037 og t.kr. 1.127.

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|---|
|   | DKK   |
| Kostpris 1. januar                        | 498.340                                       |
| Tilgang i årets løb                       | 0   |
| Kostpris 31. december                     | <u>498.340</u>                                |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 310.311                                       |
| Årets afskrivninger                       | <u>99.668</u>                                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | <u>409.979</u>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u><u>88.361</u></u></b>                   |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar               | Gæld<br>31. december            | Afdrag<br>næste år           | Restgæld<br>efter 5 år         |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                | DKK                             | DKK                             | DKK                          | DKK                            |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.749.322                      | 11.763.588                      | 569.532                      | 8.639.792                      |
| Gæld til kapitalinteresser     | 4.000.001                       | 4.000.000                       | 0                            | 0                              |
|                                | <b><u><u>15.749.323</u></u></b> | <b><u><u>15.763.588</u></u></b> | <b><u><u>569.532</u></u></b> | <b><u><u>8.639.792</u></u></b> |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse udgørende t.kr. 4.486 vedrørende opførelse af selskabets ejendom, som gælder frem til 2030.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.078 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 26.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterhavslægerne ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.