

**Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS**  
Nørgaards Alle 11, 7400 Herning

CVR-nr. 27 51 37 86

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026

---

Ane Falstie Juul  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 11          |
| Balance   | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 14          |
| Noter   | 15          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. marts 2026

### Direktion

Ane Falstie Juul

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Ikast, den 25. marts 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS<br>Nørgaards Alle 11<br>7400 Herning             |
|                        | CVR-nr.: 27 51 37 86<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                         |
| <b>Direktion</b>       | Ane Falstie Juul  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Specialtandlæge Ane Falstie Juul Holding ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 212 t.kr. mod 451 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -124 t.kr. mod -209 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af dets investeringsejendom, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er anvendt et afkastkrav på 8 %. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 0,5 %, vil det ændre ejendommenes værdi med -376 t.kr. og 426 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og det anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

Der er fra moder- og søsterselskab modtaget tilbagetrædelseserklæring til sikring af arbejdskapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørgaards Allé 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bil.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 sambeskattede 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.

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.

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

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nørgaards Allé ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nettorealisationseværdi.

## 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                       | <u>2025</u>     | <u>2024</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>212.468</b>  | <b>450.596</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | -50.449         | -367.621        |
| 1 Personaleomkostninger                           | -104.712        | -120.243        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -44.214         | -44.214         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>13.093</b>   | <b>-81.482</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | -277            | 114             |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -170.538        | -187.209        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-157.722</b> | <b>-268.577</b> |
| 3 Skat af årets resultat                          | 33.798          | 59.336          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-123.924</b> | <b>-209.241</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat                  | -123.924        | -209.241        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-123.924</b> | <b>-209.241</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |                  |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 106.852          | 151.066          |
| 5 Investeringsejendomme                     | 6.452.500        | 6.419.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 6.559.352        | 6.570.066        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>6.559.352</b> | <b>6.570.066</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                | 840              |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 25.498           | 0                |
| Andre tilgodehavender                       | 41.054           | 118.564          |
| Tilgodehavender i alt                       | 66.552           | 119.404          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>66.552</b>    | <b>119.404</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>6.625.904</b> | <b>6.689.470</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2025</u>      | <u>2024</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                        | 1.783.727        | 1.907.651        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.908.727</b> | <b>2.032.651</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 280.400          | 288.700          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>280.400</b>   | <b>288.700</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter         | 2.396.678        | 2.610.308        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.396.678        | 2.610.308        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 205.283          | 186.442          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 36.818           | 22.002           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000           | 20.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.663.715        | 1.394.488        |
| Selskabsskat                             | 0                | 18.964           |
| Anden gæld                               | 114.283          | 115.915          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.040.099        | 1.757.811        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.436.777</b> | <b>4.368.119</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.625.904</b> | <b>6.689.470</b> |

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 125.000                   | 2.116.892                | 2.241.892        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -209.241                 | -209.241         |
| Egenkapital 1. januar 2025               | 125.000                   | 1.907.651                | 2.032.651        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -123.924                 | -123.924         |
|  | <b>125.000</b>            | <b>1.783.727</b>         | <b>1.908.727</b> |

## Noter

|  | <u>2025</u>            | <u>2024</u>           |
|--|------------------------|-----------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                     |                        |                       |
| Lønninger og gager                                 | 104.638                | 120.142               |
| Andre omkostninger til social sikring              | <u>74</u>              | <u>101</u>            |
|  | <b><u>104.712</u></b>  | <b><u>120.243</u></b> |
| <br>   |                        |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>               | <u>1</u>              |
| <br>   |                        |                       |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                        |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 55.316                 | 40.559                |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>115.222</u>         | <u>146.650</u>        |
|  | <b><u>170.538</u></b>  | <b><u>187.209</u></b> |
| <br>   |                        |                       |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                        |                       |
| Skat af årets resultat                             | -25.498                | 18.964                |
| Årets regulering af udskudt skat                   | <u>-8.300</u>          | <u>-78.300</u>        |
|  | <b><u>-33.798</u></b>  | <b><u>-59.336</u></b> |
| <br>   |                        |                       |
|  | <u>31/12 2025</u>      | <u>31/12 2024</u>     |
| <br>   |                        |                       |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                        |                       |
| Kostpris 1. januar                                 | <u>221.072</u>         | <u>221.072</u>        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b><u>221.072</u></b>  | <b><u>221.072</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                    | -70.006                | -25.792               |
| Årets afskrivninger                                | <u>-44.214</u>         | <u>-44.214</u>        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>          | <b><u>-114.220</u></b> | <b><u>-70.006</u></b> |
| <br>   |                        |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>106.852</u></b>  | <b><u>151.066</u></b> |

## Noter

|  | <u>31/12 2025</u>       | <u>31/12 2024</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>              |                         |                         |
| Kostpris 1. januar                           | 5.594.204               | 5.297.583               |
| Tilgang i årets løb                          | <u>83.949</u>           | <u>296.621</u>          |
| <b>Kostpris 31. december</b>                 | <b><u>5.678.153</u></b> | <b><u>5.594.204</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar           | 824.796                 | 1.192.417               |
| Årets regulering til dagsværdi               | <u>-50.449</u>          | <u>-367.621</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> | <b><u>774.347</u></b>   | <b><u>824.796</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>    | <b><u>6.452.500</u></b> | <b><u>6.419.000</u></b> |

Selskabets investeringsejendom ligger centralt i Herning. Ejendommen er på 928 kvadratmeter fordelt på 4 lejemål, hvoraf 739 kvadratmeter er udlejet til erhverv. Den samlede årlige leje forventes at udgøre 547 t.kr.

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

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|   | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, %   | 8                 | 8                 |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)                            | 740               | 723               |
| Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2) | 8.731             | 8.686             |

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.453 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 vil dagsværdien falde med 376 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 426 t.kr.

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

|   | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 2.601.961         | 2.796.750         |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | <u>-205.283</u>   | <u>-186.442</u>   |
|   | <b>2.396.678</b>  | <b>2.610.308</b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.549.875</u>  | <u>1.821.898</u>  |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.628 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.453 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.550 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december   | 6.452.500                          |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-50.449</u>                     |

### 9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Specialtandlæge Ane Falstie Juul Holding ApS, CVR-nr. 32659373, som er administrationsselskab 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 kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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