

Nørager Sundhedshus ApS
Jernbanegade 5
9610 Nørager

CVR-nr. 35838678

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. februar 2026

Jens Jacob Stegemann Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Nørager Sundhedshus ApS
Jernbanegade 5
9610 Nørager

CVR-nr.: 35838678

Stiftet: 28. april 2014

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Jens Jacob Stegemann Jensen

Pengeinstitut: Sparekassen Danmark
Adelgade 27
9500 Hobro

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold:

- Ugilt & Ugilt Holding A/S
Kapital ejer, over 5 %
- J3 HOLDING ApS
Kapital ejer, over 5 %
- J.K. Holding, Nørager ApS
Kapital ejer, over 5 %
- Johnny Ibsen Holding ApS
Kapital ejer, over 5 %
- Ugilt Holding ApS
Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Nørager Sundhedshus ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Ledelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 24. februar 2026

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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 perioden 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 årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde årsregnskabet 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 selskabet

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 24. februar 2026

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af en udlejningsejendom i Nørager.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Nørager Sundhedshus ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 vedrørende skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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 indlånskonti i pengeinstitut.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	166.931	16.671
	<hr/>	<hr/>
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	166.931	16.671
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>12.174</u>	<u>-52.418</u>
Resultat før finansielle poster.....	179.105	-35.747
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-156.743</u>	<u>-172.465</u>
Årets resultat.....	<u>22.362</u>	<u>-208.212</u>
Overført resultat.....	<u>22.362</u>	<u>-208.212</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>22.362</u>	<u>-208.212</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
3 Investeringsejendomme.....	<u>3.752.756</u>	<u>3.740.582</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>3.752.756</u>	<u>3.740.582</u>
Anlægsaktiver.....	<u>3.752.756</u>	<u>3.740.582</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	72.921	33.276
Selskabsskat.....	4.000	2.000
Andre tilgodehavender.....	<u>49.771</u>	<u>41.395</u>
Tilgodehavender.....	<u>126.692</u>	<u>76.671</u>
Likvide beholdninger.....	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>2.126.692</u>	<u>76.671</u>
Aktiver.....	<u>5.879.448</u>	<u>3.817.253</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	250.000	250.000
Overført resultat.....	<u>-22.183</u>	<u>-44.545</u>
Egenkapital.....	<u>227.817</u>	<u>205.455</u>
Ansvarlig lånekapital.....	669.930	649.785
Anden gæld.....	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>669.930</u>	<u>649.785</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....	1.481.595	1.514.781
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	2.015.020	12.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.323	93.257
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	138.438	72.336
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>1.308.325</u>	<u>1.268.980</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>4.981.701</u>	<u>2.962.013</u>
Passiver.....	<u>5.879.448</u>	<u>3.817.253</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Økonomiske forhold

Selskabets legale ejere har afgivet støtteerklæring, og vil stille den fornødne likviditet til rådighed til fortsat drift i det kommende regnskabsår, hvis det er nødvendigt for at sikre tilstrækkeligt likviditetsberedskab. Årsrapporten er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

	2025 DKK	2024 DKK
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>3.834.029</u>	<u>3.834.029</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>3.834.029</u>	<u>3.834.029</u>
Af- og nedskrivninger, primo.....	-93.447	-41.029
Nedskrivninger.....	0	-52.418
Tilbageførte nedskrivninger.....	<u>12.174</u>	<u>0</u>
Af/-nedskrivninger, ultimo.....	<u>-81.273</u>	<u>-93.447</u>
Investeringsejendomme.....	<u>3.752.756</u>	<u>3.740.582</u>

Dagsværdi 31. december 2025, erhvervslejemål kr. 3.752.756.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. 12.174.

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Nørager. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets kontorejendomme udgør 8,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,00%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtigelser			
Ansvarlig lånekapital.....	<u>649.785</u>	<u>669.930</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>649.785</u>	<u>669.930</u>	<u>0</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser

Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.

6 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. 3.752.756 pr. 31.12.2025.