

Sundhedshuset Hadsten A/S

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 39 31 79 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023.

Anders Georg Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sundhedshuset Hadsten A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 1. juni 2023

Direktion

Lars Persson

Bestyrelse

Anders Georg Christensen
Formand

Kristen Smedegaard Mark

Karsten Høgh Raadshøj

Lars Persson

Anders Tromholt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Sundhedshuset Hadsten A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sundhedshuset Hadsten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Hadsten, den 1. juni 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sundhedshuset Hadsten A/S Søndergade 34 8370 Hadsten CVR-nr.: 39 31 79 74 Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Anders Georg Christensen, Formand Kristen Smedegaard Mark Karsten Høgh Raadshøj Lars Persson Anders Tromholt
Direktion	Lars Persson
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	555.047	812.057
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	40.525
Driftsresultat	555.047	852.582
Øvrige finansielle omkostninger	-278.189	-286.353
Resultat før skat	276.858	566.229
Skat af årets resultat	-60.936	-77.766
Årets resultat	215.922	488.463
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	215.922	488.463
Disponeret i alt	215.922	488.463

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	462.142	125.191
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>63.426</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>462.142</u>	<u>188.617</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>160.316</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>462.142</u>	<u>348.933</u>
	Aktiver i alt	<u>22.462.142</u>	<u>22.348.933</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	5.339.451	5.123.529
	Egenkapital i alt	5.939.451	5.723.529
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.244.521	1.183.585
	Hensatte forpligtelser i alt	1.244.521	1.183.585
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	11.017.839	11.843.752
4	Gæld til pengeinstitutter	832.269	938.361
	Deposita	790.153	765.945
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.640.261	13.548.058
	Kortfristet del af langfristet gæld	745.000	525.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.163.864	905.738
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	61.191
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	274.540	251.215
	Anden gæld	454.505	150.617
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.637.909	1.893.761
	Gældsforpligtelser i alt	15.278.170	15.441.819
	Passiver i alt	22.462.142	22.348.933

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	4.635.066	5.235.066
Årets overførte overskud eller underskud	0	488.463	488.463
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	5.123.529	5.723.529
Årets overførte overskud eller underskud	0	215.922	215.922
	600.000	5.339.451	5.939.451

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	31/12 2022	31/12 2021
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	17.761.308	17.801.833
Afgang i årets løb	0	-40.525
Kostpris 31. december 2022	17.761.308	17.761.308
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	4.238.692	4.198.167
Årets regulering til dagsværdi	0	40.525
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	4.238.692	4.238.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	22.000.000	22.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret beregning. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervsmæssig benyttelse (kontor, sundhedsbehandling, retail mv.) er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,5-7%. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgraden, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,5	22.846	22.000	846
7	21.214	22.000	-786

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.647.839	12.248.752
Heraf forfalder inden for 1 år	-630.000	-405.000
	11.017.839	11.843.752
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.497.000	10.188.000
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	947.269	1.058.361
Heraf forfalder inden for 1 år	-115.000	-120.000
	832.269	938.361
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	350.000	475.000
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.648 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 12.978 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.000 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 5.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sundhedshuset Hadsten A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 investeringsejendomme og administration mv.

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anders Georg Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Georg Christensen

Bestyrelsesformand

ID: aab524a7-9d56-42aa-8bd9-a9c2a3b15a23

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 14:59:50

Underskrevet med MitID



Kristen Smedegaard Mark

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristen Smedegaard Mark

Bestyrelsesmedlem

ID: e0bf56ef-1172-49a1-8c8c-03266bdfa439

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 17:23:20

Underskrevet med MitID



Karsten Høgh

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Høgh Raadshøj

Bestyrelsesmedlem

ID: e8efe481-4587-4b6d-8163-ffc1d5c5886f

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 10:08:51

Underskrevet med MitID



Anders Tromholt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Tromholt

Bestyrelsesmedlem

ID: 2b4af76e-9866-46e9-b424-38d742acea94

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 16:49:43

Underskrevet med MitID



Lars Persson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Persson

Bestyrelsesmedlem

ID: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 14:44:48

Underskrevet med MitID



Lars Persson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Persson

Direktør

ID: 81bdaba4-0a37-4eb3-b996-7be16719e584

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 14:44:48

Underskrevet med MitID



Lasse Nejsum

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lasse Nejsum

Revisor

ID: 39774782

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 10:53:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Georg Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Georg Christensen

Dirigent

ID: aab524a7-9d56-42aa-8bd9-a9c2a3b15a23

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 12:05:02

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.