

Søndergade 34
8370 Hadsten
Telefon 86 98 34 33
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
hadsten@kvistjensen.dk

Sundhedshuset Hadsten A/S

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 39 31 79 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19/
5 2021



Anders Georg Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Sundhedshuset Hadsten A/S.

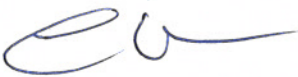
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 19. maj 2021

Direktion

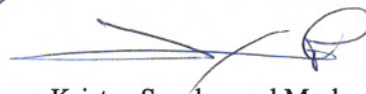


Lars Persson

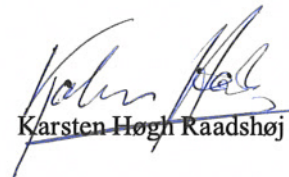
Bestyrelse



Anders Georg Christensen
Formand



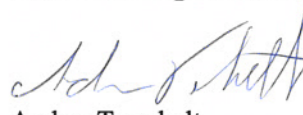
Kristen Smedegaard Mark



Karsten Høgh Raadshøj



Lars Persson



Anders Tromholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Sundhedshuset Hadsten A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sundhedshuset Hadsten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

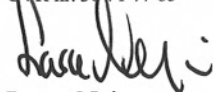
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hadsten, den 19. maj 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36717785



Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sundhedshuset Hadsten A/S Søndergade 34 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 39 31 79 74
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.221.350	343.554
Værdiregulering af investeringsejendomme	-159.502	4.248.879
Driftsresultat	1.061.848	4.592.433
Øvrige finansielle omkostninger	-473.454	-369.246
Resultat før skat	588.394	4.223.187
Skat af årets resultat	-167.393	-931.979
Årets resultat	421.001	3.291.208
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	421.001	3.291.208
Disponeret i alt	421.001	3.291.208

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	22.000.000	22.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000.000
	Anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	233.840	275.929
	Andre tilgodehavender	2.773.330	406.071
	Periodeafgrænsningsposter	1.623	26.167
	Tilgodehavender i alt	3.008.793	708.167
	Likvide beholdninger	209.649	0
	Omsætningsaktiver i alt	3.218.442	708.167
	Aktiver i alt	25.218.442	22.708.167

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	4.635.066	4.214.065
	Egenkapital i alt	5.235.066	4.814.065
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.105.819	938.426
	Hensatte forpligtelser i alt	1.105.819	938.426
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	12.250.472	8.915.893
4	Gæld til pengeinstitutter	1.060.426	0
	Deposita	863.845	808.675
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.174.743	9.724.568
	Kortfristet del af langfristet gæld	512.000	215.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.564.417	6.767.046
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	60.304
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.133.903	152.101
	Anden gæld	492.494	36.657
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.702.814	7.231.108
	Gældsforpligtelser i alt	18.877.557	16.955.676
	Passiver i alt	25.218.442	22.708.167

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	31/12 2020	31/12 2019
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	17.642.331	11.391.210
Tilgang i årets løb	2.159.502	6.251.121
Afgang i årets løb	-2.000.000	0
Kostpris 31. december 2020	17.801.833	17.642.331
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	4.357.669	108.790
Årets regulering til dagsværdi	-159.502	4.248.879
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	4.198.167	4.357.669
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	22.000.000	22.000.000

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

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervmæssig benyttelse (kontor, sundhedsbehandling, retail mv.) er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,5 - 7%. Afkastet er fastlagt under hensynstagen 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 2020	31/12 2019
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.652.472	9.130.893
Heraf forfalder inden for 1 år	-402.000	-215.000
	12.250.472	8.915.893
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.642.472	8.055.000
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.170.426	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-110.000	0
	1.060.426	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	620.426	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 12.978 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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 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 indregnes 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 nominal 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 afdrags skatter.

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 netto realisationsværdi.

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.