

Sundhedshuset Hadsten A/S

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 39 31 79 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2022.

Anders Georg Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 9. juni 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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 9. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021
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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	812.057	1.238.560
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.525	-159.502
Driftsresultat	852.582	1.079.058
Øvrige finansielle omkostninger	-286.353	-490.664
Resultat før skat	566.229	588.394
Skat af årets resultat	-77.766	-167.393
Årets resultat	488.463	421.001
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	488.463	421.001
Disponeret i alt	488.463	421.001

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</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	125.191	233.840
	Andre tilgodehavender	93.306	2.752.551
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.623</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>218.497</u>	<u>2.988.014</u>
	Likvide beholdninger	<u>160.316</u>	<u>209.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>378.813</u>	<u>3.197.663</u>
	Aktiver i alt	<u>22.378.813</u>	<u>25.197.663</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	5.123.529	4.635.066
	Egenkapital i alt	5.723.529	5.235.066
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.183.585	1.105.819
	Hensatte forpligtelser i alt	1.183.585	1.105.819
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	11.843.752	12.250.472
4	Gæld til pengeinstitutter	938.361	1.060.426
	Deposita	765.945	863.845
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.548.058	14.174.743
	Kortfristet del af langfristet gæld	525.000	512.000
	Gæld til pengeinstitutter	905.738	2.564.417
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	61.191	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.215	1.133.903
	Anden gæld	180.497	471.715
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.923.641	4.682.035
	Gældsforpligtelser i alt	15.471.699	18.856.778
	Passiver i alt	22.378.813	25.197.663

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	600.000	4.214.065	4.814.065
Årets overførte overskud eller underskud	0	421.001	421.001
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	4.635.066	5.235.066
Årets overførte overskud eller underskud	0	488.463	488.463
	600.000	5.123.529	5.723.529

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	31/12 2021	31/12 2020
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	17.801.833	17.642.331
Tilgang i årets løb	0	985.410
Afgang i årets løb	-40.525	-825.908
Kostpris 31. december 2021	17.761.308	17.801.833
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	4.198.167	4.357.669
Årets regulering til dagsværdi	40.525	-159.502
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	4.238.692	4.198.167
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	22.000.000	22.000.000

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

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 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	22.685	22.000	685
7	21.055	22.000	-945

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.248.752	12.652.472
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-405.000</u>	<u>-402.000</u>
	<u>11.843.752</u>	<u>12.250.472</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.188.000</u>	<u>10.642.472</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.058.361	1.170.426
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-120.000</u>	<u>-110.000</u>
	<u>938.361</u>	<u>1.060.426</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>475.000</u>	<u>620.426</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 12.978 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 posteringer 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 aconto-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 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

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-722426281385
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 07:35:28
Underskrevet med NemiD

Kristen Smedegaard Mark

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-669723983507
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 07:28:17
Underskrevet med NemiD

Karsten Høgh Raadshøj

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-257434028393
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 18:46:46
Underskrevet med NemiD

Lars Persson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-843494369738
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 15:14:42
Underskrevet med NemiD

Lars Persson

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-843494369738
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 15:14:42
Underskrevet med NemiD

Anders Tromholt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-252664195177
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 09:00:00
Underskrevet med NemiD

Lasse Nejsum

Som Revisor NEM ID
RID: 39774782
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 09:04:21
Underskrevet med NemiD

Anders Georg Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-722426281385
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 10:15:02
Underskrevet med NemiD

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.