

Sundhedshus Østervraa ApS

Brøndenvej 41C, 9750 Østervrå
CVR-nr. 32 35 98 25

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. december 2025

René Gjelstrup Karlsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. september 2025 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Sundhedshus Østervraa ApS
Brøndenvej 41C
9750 Østervrå

CVR-nr.: 32 35 98 25
Stiftet: 12. august 2009
Kommune: Frederikshavn
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. september 2025

Direktion René Gjelstrup Karlsen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
9900 Frederikshavn

Pengeinstitut Nordjyske Bank
Jernbanegade 4
9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. september 2025 for Sundhedshus Østervraa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østervrå, den 17. december 2025

Direktion:

René Gjelstrup Karlsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Sundhedshus Østervraa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundhedshus Østervraa ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 17. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende regnskabsår er en omlægningsperiode på 15 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. september

| | Note | 2024/25 kr. | (12 mdr.) 2023/24 kr. |
|---|------|----------------|-----------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 904.972 | 696.876 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -195.895 | -152.697 |
| Driftsresultat | | 709.077 | 544.179 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -146.655 | -129.024 |
| Resultat før skat | | 562.422 | 415.155 |
| Skat af årets resultat | 2 | -163.887 | -123.454 |
| Årets resultat | | 398.535 | 291.701 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 398.535 | 291.701 |
| I alt | | 398.535 | 291.701 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 30/6 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 4.044.250 | 4.226.750 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 13.395 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 4.044.250 | 4.240.145 |
| Anlægsaktiver | | 4.044.250 | 4.240.145 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.375 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.375 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 421.383 | 280.667 |
| Omsætningsaktiver | | 423.758 | 280.667 |
| Aktiver | | 4.468.008 | 4.520.812 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 30/6 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 986.892 | 588.357 |
| Egenkapital | | 1.111.892 | 713.357 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 0 | 2.947 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 2.947 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.923.555 | 2.155.755 |
| Gældsbev | | 300.000 | 0 |
| Selskabsskat | | 166.834 | 124.927 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 2.390.389 | 2.280.682 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 187.566 | 181.317 |
| Gældsbev | | 100.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 21.677 | 22.965 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 400.122 | 1.064.987 |
| Anden gæld | | 249.583 | 247.841 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.779 | 6.716 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 965.727 | 1.523.826 |
| Gældsforpligtelser | | 3.356.116 | 3.804.508 |
| Passiver | | 4.468.008 | 4.520.812 |

| | |
|--|---|
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 5 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 |
| Medarbejderforhold | 7 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 125.000 | 588.357 | 713.357 |
| Forslag til resultatdisponering | | 398.535 | 398.535 |
| Egenkapital 30. september 2025 | 125.000 | 986.892 | 1.111.892 |

Noter

| | 2024/25 | (12 mdr.) 2023/24 |
|--|----------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 30.871 | 43.525 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 115.784 | 85.499 |
| | 146.655 | 129.024 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 166.834 | 124.927 |
| Regulering af udskudt skat | -2.947 | -1.473 |
| | 163.887 | 123.454 |

| | | |
|---|---------------------|---|
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. juli 2024 | 8.301.309 | 33.486 |
| Kostpris 30. september 2025 | 8.301.309 | 33.486 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2024 | 4.074.559 | 20.091 |
| Årets afskrivninger | 182.500 | 13.395 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025 | 4.257.059 | 33.486 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | 4.044.250 | 0 |

| | | | | |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | 30/9 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2024 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.111.121 | 187.566 | 1.134.043 | 2.337.072 |
| Gældsbev | 400.000 | 100.000 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | 166.834 | 0 | 0 | 124.927 |
| | 2.677.955 | 287.566 | 1.134.043 | 2.461.999 |

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RGK Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut afgivet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Pr. 30. september 2025 udgør omfanget af pantsætninger og sikkerhedsstillelser 2.124 tkr., og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver, og de aktiver der er stillet sikkerhed i, udgør 4.044 tkr.

| | 2024/25 | (12 mdr.) 2023/24 |
|--|---------|----------------------|
| 7 Medarbejderforhold | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sundhedshus Østervraa ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 15 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til forbrugsafgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------------|----------|-----------|
| Bygninger | 25 år | 60% |
| Andre investeringsaktiver | 5 år | 0% |

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.