



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SUNDHEDSHUS ØSTERVRAA APS**  
**BRØNDENVEJ 41 C, 9750 ØSTERVRAÅ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. november 2016

---

Thorkild Gjelstrup Karlsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sundhedshus Østervraa ApS Brøndenevej 41 c 9750 Østervrå
	E-mail: mail@karlsen-byg.dk
	CVR-nr.: 32 35 98 25
	Stiftet: 12. august 2009
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Thorkild Gjelstrup Karlsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	J.A.K. Andelskasse Østervraa Vrængmosevej 1 9750 Østervrå

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 30. september 2016

Direktion:

---

Thorkild 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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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 30. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

### **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. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>651.412</b>	<b>659.398</b>
Af- og nedskrivninger.....		-158.712	-146.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>492.700</b>	<b>513.398</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-425.795	-322.629
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>66.905</b>	<b>190.769</b>
Skat af årets resultat.....	1	-46.134	-75.905
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>20.771</b>	<b>114.864</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		20.771	114.864
<b>I ALT</b> .....		<b>20.771</b>	<b>114.864</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		7.755.642	7.901.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		50.850	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>7.806.492</b>	<b>7.901.642</b>
J.A.K. Andelskasse Østervrå, andelskapital.....		1.000	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.807.492</b>	<b>7.902.642</b>
Likvider.....		103.475	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>103.475</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.910.967</b>	<b>7.902.642</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		257.797	237.026
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>382.797</b>	<b>362.026</b>
Nykredit.....		3.469.197	3.427.722
Nykredit.....		537.517	578.195
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.006.714</b>	<b>4.005.917</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	188.000	232.000
Gæld til pengeinstitut.....		0	2.211
Gæld til tilknyttet virksomhed.....		3.040.825	2.905.761
Selskabsskat.....		46.134	75.905
Anden gæld.....		246.497	318.822
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.521.456</b>	<b>3.534.699</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.528.170</b>	<b>7.540.616</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.910.967</b>	<b>7.902.642</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.134	75.905	
	<b>46.134</b>	<b>75.905</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	
Kostpris 1. juli 2015.....	8.282.559	0	
Tilgang.....	0	63.562	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>8.282.559</b>	<b>63.562</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	380.917	0	
Årets afskrivninger .....	146.000	12.712	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>	<b>526.917</b>	<b>12.712</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>7.755.642</b>	<b>50.850</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>		J.A.K. Andelskasse Østervrå, andelskapital	<b>3</b>
Kostpris 1. juli 2015.....		1.000	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>1.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>1.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>		Overført overskud	<b>4</b>
	Anpartskapital		I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	237.026	362.026
Forslag til årets resultatdisponering.....		20.771	20.771
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>257.797</b>	<b>382.797</b>

## NOTER

## Note

Langfristede gældsforpligtelser	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Nykredit.....	3.617.722	3.615.197	146.000	2.853.000	
Nykredit.....	620.195	579.517	42.000	386.000	
	<b>4.237.917</b>	<b>4.194.714</b>	<b>188.000</b>	<b>3.239.000</b>	

**Eventualposter mv.**

6

**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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.195 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.756 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med J.A.K. Andelskasse Østervrå er der deponeret ejer-pantebrev, nom. 1.000 tkr. i ejendommen matr. nr. 4u Østervrå By, Torslev, beliggende Hjørringvej 444A, Østervrå.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sundhedshus Østervraa ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger 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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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 anlæg, driftsmateriel og inventar.....	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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andelsbeviser, der ikke forventes afhændet. Disse andelsbeviser måles til kostpris på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### 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 låneoptagelse 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.