



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

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

**SUNDHEDSHUS ØSTERVRAA APS**  
**HJØRRINGVEJ 448L, 9750 ØSTERVÅ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2022

---

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 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sundhedshus Østervraa ApS Hjørringvej 448L 9750 Østervrå
	CVR-nr.: 32 35 98 25 Stiftet: 12. august 2009 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Thorkild Gjelstrup Karlsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Jernbanegade 4 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 6. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 6. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16551

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er foretaget nedskrivning af grunde og bygninger til genindvindingsværdi. Nedskrivning er foretaget med udgangspunkt i vurdering foretaget af erhvervsmægler i august måned 2022.

Selskabet har modtaget koncerntilskud på 1.200 tkr. fra moderselskab, således egenkapitalen er reetableret i forbindelse med nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>647.747</b>	<b>593.255</b>
Af- og nedskrivninger.....	1	-2.532.339	-146.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.884.592</b>	<b>447.255</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-207.244	-216.758
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.091.836</b>	<b>230.497</b>
Skat af årets resultat.....	3	-95.289	-93.261
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.187.125</b>	<b>137.236</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.187.125	137.236
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.187.125</b>	<b>137.236</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.500.000	7.025.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		26.789	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.526.789</b>	<b>7.025.642</b>
Værdipapirer.....		0	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.526.789</b>	<b>7.026.642</b>
Andre tilgodehavender.....		0	874
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>874</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>313.185</b>	<b>423.335</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>313.185</b>	<b>424.209</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.839.974</b>	<b>7.450.851</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		33.542	1.020.667
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>158.542</b>	<b>1.145.667</b>
Prioritetsgæld.....		2.771.783	2.988.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.771.783</b>	<b>2.988.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		218.869	214.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.859	78.156
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.342.576	2.700.778
Selskabsskat.....		95.289	93.261
Anden gæld.....		234.056	230.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.909.649</b>	<b>3.316.865</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.681.432</b>	<b>6.305.184</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.839.974</b>	<b>7.450.851</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	1.020.667	1.145.667
Forslag til resultatdisponering.....		-2.187.125	-2.187.125
<b>Overførsler</b>			
Koncerntilskud.....		1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>33.542</b>	<b>158.542</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Der er i regnskabsåret nedskrevet 2.379.642 kr. på grunde og bygninger i forbindelse med nedskrivning til genindvindingsværdi, da denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	101.798	107.161	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	105.446	109.597	
	<b>207.244</b>	<b>216.758</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.289	93.261	
	<b>95.289</b>	<b>93.261</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....	8.282.559	63.562	
Tilgang.....	0	33.486	
Afgang.....	0	-63.562	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>	<b>8.282.559</b>	<b>33.486</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	1.256.917	63.562	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-63.562	
Nedskrivning.....	2.379.642	0	
Årets afskrivninger .....	146.000	6.697	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>	<b>3.782.559</b>	<b>6.697</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>	<b>4.500.000</b>	<b>26.789</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Værdipapirer	
Kostpris 1. juli 2021.....		1.000	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>1.000</b>	
Årets værdireguleringer .....		-1.000	
<b>Værdireguleringer 30. juni 2022.....</b>		<b>-1.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>0</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	2.990.652	218.869	1.875.590	3.202.489	
	<b>2.990.652</b>	<b>218.869</b>	<b>1.875.590</b>	<b>3.202.489</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**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 TK Holding, Østervraa ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

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. juni 2022 udgør omfanget af pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3.018 tkr., og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver, og de aktiver der er stillet sikkerhed i, udgør 4.500 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Sundhedshus Østervraa ApS for 2021/22 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.

**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 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**

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 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 værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse værdipapirer måles til kostpris på balancedagen. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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.

### 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.