

# Behandlerhuset, Hjørring A/S

Bispensgade 65, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 32 47 40 71

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.03.23

Jesper Grundtvig Oddershede  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance   | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter   | 12 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Behandlerhuset, Hjørring A/S  
Bispensgade 65  
9800 Hjørring  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 32 47 40 71  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Grundtvig Oddershede

---

**Bestyrelse**

---

Mette Sophie Herløw  
Jesper Grundtvig Oddershede  
Anne Marie Vase  
Karin Donskov  
Lis Helene Christensen  
Mikael Caroc Warner  
Clara Hauge Vinther

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Behandlerhuset, Hjørring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 24. januar 2023

**Direktionen**

Jesper Grundtvig Oddershede

**Bestyrelsen**

Mette Sophie Herløw

Jesper Grundtvig  
Oddershede

Anne Marie Vase

Karin Donskov

Lis Helene Christensen

Mikael Caroc Warner

Clara Hauge Vinther

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Behandlerhuset, Hjørring A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Behandlerhuset, Hjørring A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 24. januar 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16817

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 613.281 mod DKK 584.271 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.016.572.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   | 2022<br>DKK    | 2021<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>882.121</b> | <b>855.699</b> |
| Finansielle indtægter                  | 10.891         | -2.284         |
| Finansielle omkostninger               | -106.736       | -103.710       |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>786.276</b> | <b>749.705</b> |
| Skat af årets resultat                 | -172.995       | -165.434       |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>613.281</b> | <b>584.271</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret  | 583.250        | 349.950        |
| Overført resultat                      | 30.031         | 234.321        |
| <b>I alt</b>                           | <b>613.281</b> | <b>584.271</b> |



| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.22          | 31.12.21          |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                |                                       | DKK               | DKK               |
| Note           |                                       |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                 | 12.800.000        | 12.800.000        |
| 1              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>12.800.000</b> | <b>12.800.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>12.800.000</b> | <b>12.800.000</b> |
|                | Tilgodehavende selskabsskat           | 0                 | 6.648             |
|                | Andre tilgodehavender                 | 136.318           | 78.954            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>136.318</b>    | <b>85.602</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>0</b>          | <b>72</b>         |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>136.318</b>    | <b>85.674</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>12.936.318</b> | <b>12.885.674</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.22          | 31.12.21          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 2.333.000         | 2.333.000         |
|                 | Overført resultat                                  | 2.100.322         | 2.070.291         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 583.250           | 349.950           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>5.016.572</b>  | <b>4.753.241</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 228.601           | 221.112           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>228.601</b>    | <b>221.112</b>    |
| 2               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 0                 | 6.799.919         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>0</b>          | <b>6.799.919</b>  |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0                 | 90.215            |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 7.513.926         | 989.937           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 60.713            | 31.250            |
|                 | Selskabsskat                                       | 91.506            | 0                 |
|                 | Anden gæld   | 25.000            | 0                 |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>7.691.145</b>  | <b>1.111.402</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>7.691.145</b>  | <b>7.911.321</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>12.936.318</b> | <b>12.885.674</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 2.333.000       | 2.070.291         | 349.950                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -349.950                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 30.031            | 583.250                               |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 2.333.000       | 2.100.322         | 583.250                               |

**1. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.22              | 11.760.904                 |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 11.760.904                 |
| Opskrivninger pr. 01.01.22         | 1.039.096                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.22         | 1.039.096                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 12.800.000                 |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Gæld i alt<br>31.12.22 | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                      | 6.890.134              |
| I alt                          | 0                      | 6.890.134              |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 12.800.000                 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 897 og et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.115. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 6.869 er der tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendom med nom. t.DKK 2.500.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.