

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Sundmolen 5.01 ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 37 42 08 75

Årsrapport for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/11 2022.

Dirigent
Torben Røslér

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter. De økonomiske forhold, er for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 påvirket positivt med kr. 10.820.722, som følge af kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån.

Der henvises til note 6 herom.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022 for Sundmolen 5.01 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 30. november 2022

Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sundmolen 5.01 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sundmolen 5.01 ApS for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30/9 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

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 virksomheden, 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 væsentlig 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.

Rødovre, den 30. november 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:
Regnskabet aflægges i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i transaktioner med lignende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposterne måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022

Note	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Indtægter		
	123.169	1.227.640
1	1.894.316	19.359.012
	<u>2.017.485</u>	<u>20.586.652</u>
Resultat før finansiering		
	10.820.722	0
	8.372	151.361
	-126.464	0
	<u>-1.201.907</u>	<u>-1.722.185</u>
Resultat før skat		
	11.518.208	19.015.828
2	<u>-2.536.087</u>	<u>-4.183.483</u>
Årets resultat		
	<u><u>8.982.121</u></u>	<u><u>14.832.345</u></u>
Resultatdisponering		
	8.982.121	14.832.345
	0	0
	<u><u>8.982.121</u></u>	<u><u>14.832.345</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	<u>154.475.000</u>	<u>169.194.000</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>154.475.000</u>	<u>169.194.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>154.475.000</u>	<u>169.194.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.238
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.118.473
	Andre tilgodehavender	2.703.320	2.661.201
	Periodeafgrænsningsposter	<u>71.847</u>	<u>81.478</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.775.167</u>	<u>3.862.390</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.162.705</u>	<u>325.460</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.937.872</u>	<u>4.187.850</u>
	Aktiver i alt	<u><u>158.412.872</u></u>	<u><u>173.381.850</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført til næste år	60.800.745	51.818.624
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	60.900.745	51.918.624
2	Udskudt skat	12.321.710	12.498.230
	Andre hensatte forpligtelser	0	1.000.000
	Hensatte forpligtelser i alt	12.321.710	13.498.230
	Gæld til realkreditinstitutter	62.170.815	84.730.869
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.712.607	206.183
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.613.772	2.234.969
	Anden gæld	11.439.074	12.993.345
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	80.936.268	100.165.366
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	760.554	3.209.114
	Deposita	1.041.736	1.201.929
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	222.174	285.642
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	116.055	121.636
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	723.001
	Anden gæld	2.113.630	2.258.308
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.254.149	7.799.630
	Gældsforpligtelser i alt	85.190.417	107.964.996
	Passiver i alt	158.412.872	173.381.850
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
6	Særlige poster		

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Regulering ejendomme i behold	4.901.591	19.359.012
Regulering solgte ejendomme	<u>-3.007.275</u>	<u>0</u>
	<u>1.894.316</u>	<u>19.359.012</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	2.712.607	206.183
Udskudt skat, regulering	<u>-176.520</u>	<u>3.977.300</u>
	<u>2.536.087</u>	<u>4.183.483</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>12.321.710</u>	<u>12.498.230</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021		<u>111.383.865</u>
Tilgang/afgang		<u>-12.916.636</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022		<u>98.467.229</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2021		57.810.135
Tilbageførsel ved afgang		-6.703.955
Tilbageførsel af opskrivninger i forbindelse med afgang		<u>4.901.591</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2022		<u>56.007.771</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2022		<u>154.475.000</u>

Selskabet besidder 23 lejligheder pr. 30. september 2022, der har et samlet areal på 2.209 kvm. Ejendommene udlejes til beboelse, og er værdiansat på baggrund af sammenlignelige handler for ejendomme.

4 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 57.824.902 efter 5 år.

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 154.475.000.

Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har en igangværende voldgiftssag mod en entreprenør i forbindelse med opførelsen af selskabets boligejendomme. Der er rest et krav på kr. 22.891.822 inkl. moms. Entreprenøren har rejst et modkrav på kr. 6.141.813. Det forventes, at selskabet får medhold i sagen og derved vil i gangværende voldgiftssag ikke medføre yderligere omkostninger for selskabet.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

6 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat før skat påvirket positivt med kr. 10.820.722, som følge af kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Indtægten fremgår under finansielle indtægter i resultatopgørelsen.

Særlige poster for dette år er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2021/22
	kr.
Indtægter	
Kursgevinst ved indfrielse af gæld	10.820.722
Særlige poster indgår under finansielle indtægter i resultatopgørelsen.	
Finansielle indtægter	10.820.722

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-11-30 10:41:40 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-11-30 10:44:27 UTC



Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-11-30 10:56:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: E1LM1-TEE78-U0ITD-Z11LT-G5G4X-Y3TNH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>