

## Sundhaven ApS

Hasseløvej 103, A

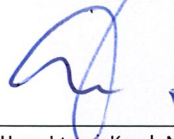
4873 Væggerløse

CVR-nr. 40274480

## Årsrapport for 2020

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-06-2021



---

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Sundhaven ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Sundhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 23-06-2021

### Direktion

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Formand

Flemming Ravn  
Medlem

Sundhaven ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sundhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundhaven ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Taastrup, den 23-06-2021

**Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

mne17145

Sundhaven ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sundhaven ApS Hasseløvej 103, A 4873 Væggerløse
CVR-nr.	40274480
Stiftelsesdato	20-02-2019
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør Flemming Ravn
<b>Direktion</b>	Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør
<b>Revisor</b>	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Spotorno Allé 6 2630 Taastrup
CVR-nr.	19233383

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med opførelse og drift af udlejningsejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 16.350.976, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 56.171.723, og en egenkapital på kr. 16.333.978.

Selskabets væsentligste aktivitet består i opførelse og drift af Seniorbofællesskabet Sundhaven, der består af 31 rækkehuse og tilhørende fælleshus og fællesarealer. Byggeriet er påbegyndt primo 2019 og er afsluttet ultimo 2020.

De første lejere flyttede ind i Seniorbofællesskabet den 1. marts 2020. På nuværende tidspunkt er alle lejemål udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sundhaven ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.119.755</b>	<b>-84.709</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		19.922.261	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.042.016</b>	<b>-84.709</b>
Andre finansielle indtægter		37.686	0
Finansielle omkostninger		-116.912	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.962.790</b>	<b>-84.709</b>
Skat af årets resultat		-4.611.815	17.712
<b>Årets resultat</b>		<b>16.350.975</b>	<b>-66.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.350.975	-66.997
<b>Resultatdisponering</b>		<b>16.350.975</b>	<b>-66.997</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	14.809.116
Investeringsjendomme	2	54.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>54.500.000</b>	<b>14.809.116</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.500.000</b>	<b>14.809.116</b>
Udskudte skatteaktiver		0	17.712
Andre tilgodehavender		1.671.723	621.582
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.671.723</b>	<b>639.294</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>406.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.671.723</b>	<b>1.045.528</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.171.723</b>	<b>15.854.644</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		16.283.979	-66.997
<b>Egenkapital</b>		<b>16.333.979</b>	<b>-16.997</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.594.103	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.594.103</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.540.598	5.100.000
Gæld til banker		5.378.158	9.682.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>32.918.756</b>	<b>14.782.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		610.854	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.000	31.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.514.032	1.058.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.324.886</b>	<b>1.089.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.243.642</b>	<b>15.871.640</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.171.723</b>	<b>15.854.644</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>34.577.739</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>34.577.739</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets opskrivninger	<u>19.922.261</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>19.922.261</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>54.500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 31 lejligheder samt et fælleshus beliggende i Guldborgsund kommune. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Lejlighederne opført i 2019 og 2020 og er færdigbygget i 2020, hvor alle lejlighederne er 100% udlejet og i dag er der venteliste for at kunne leje en af lejlighederne. Lejeboligerne henvender sig til seniorer på +50 uden hjemmeboede børn.

Det samlede areal for boligbyggeriet udgør 3.000 m<sup>2</sup> fordelt på 145 m<sup>2</sup> fælleshus, 2.112 m<sup>2</sup> fordelt på 24 boliger (86/90 m<sup>2</sup>) samt 743 m<sup>2</sup> fordelt på 7 boliger (105/109 m<sup>2</sup>). Derudover er der værksted og redskabsskure på i alt 247 m<sup>2</sup>.

Afkastkravet er beregnet for ejendommen på 5,1% og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 4.7 mio kr.

Værdien er opgjort med driftsresultat budgetteret ud fra en normaliseret drift og med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er budgetteret med husleje for året 2021, da dette er første år hvor lejlighederne er fuldt udlejet hele året.
- Der er budgetteret med udgifter for året 2021
- Der er budgetteret med 50.000 i årlig vedligeholdelse for at kunne opretholde lejeindtægten

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede gæld forfalder t.kr. 2.100 inden for 5 år.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2020

2019

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendomme på nom. t.kr. 28.446

Til sikkerhed for gæld til Møns Bank er der underpantsat ejerpantebrev i ejendomme på nom. t.kr. 4.500

Bogført værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 33.941