

# Sundhaven A/S

Hasseløvej 103, A

4873 Væggerløse

CVR-nr. 40274480

## Årsrapport

01-07-2022 - 30-06-2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-10-2023

---

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Sundhaven A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Sundhaven 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 02-10-2023

### Direktion

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Flemming Ravn  
Formand

Jeanne Wied  
Medlem

Hans Jørgen Krogh Nielsen  
Medlem

Sundhaven A/S

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Sundhaven A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundhaven A/S for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Glostrup, den 02-10-2023

### **Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 19233383

Kim Hald Schütt  
Registreret revisor  
mne17145

## Sundhaven A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sundhaven A/S Hasseløvej 103, A 4873 Væggerløse
CVR-nr.	40274480
Stiftelsesdato	20-02-2019
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Ravn Jeanne Wied Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør
<b>Direktion</b>	Hans Jørgen Krogh Nielsen
<b>Revisor</b>	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Produktionsvej 8-10 2600 Glostrup
CVR-nr.	19233383

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sundhaven A/S for 2022/23 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

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 deklarerer.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### 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.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.579.861</b>	<b>2.526.314</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-3.000.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-420.139</b>	<b>2.526.314</b>
Andre finansielle indtægter		5.494.811	2.844
Finansielle omkostninger		-562.317	-691.534
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.512.355</b>	<b>1.837.624</b>
Skat af årets resultat		195.899	-423.461
<b>Årets resultat</b>		<b>4.708.254</b>	<b>1.414.163</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		475.000	750.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.751.348
Overført resultat		4.233.254	-1.087.185
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.708.254</b>	<b>1.414.163</b>

Sundhaven A/S

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	51.500.000	54.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>51.500.000</b>	<b>54.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.500.000</b>	<b>54.500.000</b>
Andre tilgodehavender		12.069	13.171
Periodeafgrænsningsposter		22.582	23.592
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.651</b>	<b>36.763</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.025.059</b>	<b>844.692</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.059.710</b>	<b>881.455</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.559.710</b>	<b>55.381.455</b>

## Sundhaven A/S

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		17.407.853	13.174.599
Udbytte for regnskabsåret		475.000	750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.882.853</b>	<b>14.924.599</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.910.315	4.570.315
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.910.315</b>	<b>4.570.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.400.468	32.977.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>26.400.468</b>	<b>32.977.206</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.091.000	1.087.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155.445	156.945
Selskabsskat		484.607	70.614
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.635.022	1.593.955
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.366.074</b>	<b>2.909.335</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.766.542</b>	<b>35.886.541</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.559.710</b>	<b>55.381.455</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>35.050.699</u>	<u>35.050.699</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>35.050.699</u></b>	<b><u>35.050.699</u></b>
Opskrivninger primo	19.449.301	19.449.301
Årets opskrivninger	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>16.449.301</u></b>	<b><u>19.449.301</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>51.500.000</u></b>	<b><u>54.500.000</u></b>

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 5,6% og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 4.0 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 2022-2023.
- Der er budgetteret med udgifter for året 2022-2023.
- 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. 5.500 inden for 5 år.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2022/23

2021/22

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendomme på nom. t.kr. 35.250.

Bogført værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 51.500.