

Sundhaven ApS

Hasseløvej 103A

4873 Væggerløse

CVR-nr. 40274480

Årsrapport

20. februar 2019 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juli 2020

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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Sundhaven ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. februar 2019 - 31. december 2019 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. februar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 13. juli 2020

Direktion

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Hans Jørgen Krogh Nielsen

Flemming Ravn

Sundhaven ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sundhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundhaven ApS for regnskabsåret 20. februar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Nykøbing F., den 13. juli 2020

**a a g e m a a g e n s e n statsautoriseret
revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 12901038



Ole Olsen
Statsautoriseret revisor
mne9539

Sundhaven ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sundhaven ApS Hasseløvej 103A 4873 Væggerløse
CVR-nr.	40274480
Stiftelsesdato	20. februar 2019
Regnskabsår	20. februar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Hans Jørgen Krogh Nielsen, Direktør Flemming Ravn
Direktion	Hans Jørgen Krogh Nielsen, Direktør
Revisor	a a g e m a a g e n s e n statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	12901038

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 20. februar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -66.996, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 15.779.464, og en egenkapital på kr. -16.996.

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 forventes afsluttet ultimo 2020. Der er bevilget de fornødne kreditfaciliteter til byggefinansiering samt endelig finansiering, når byggeriet er afsluttet. Byggeriet følger byggebudget og estimeret byggeperiode.

De første lejere flyttede ind i Seniorbofællesskabet Sundhaven den 1. marts 2020. På nuværende tidspunkt er der lejere/underskrevne lejekontrakter, der sikrer et tilfredsstillende resultat for 2020 samtidig med at egenkapitalen er fuldt reetableret ved udgangen af 2020.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen i regnskabsåret. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil reetableres ved egen indtjening, når byggeprojektet er afsluttet og der kommer indtægter i form af husleje.

Det samlede projekt er fuldt finansieret og forventes færdigt ultimo 2020. I juni 2020 er der udlejet 21 ud af 31 boliger.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sundhaven ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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

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.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen for egenproducerede anlægsaktiver omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

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.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi.

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.

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 acontoskatter.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

Sundhaven ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.
Bruttotab		-84.708
Driftsresultat		-84.708
Resultat før skat		-84.708
Skat af årets resultat		17.712
Årets resultat		-66.996
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-66.996
Resultatdisponering		-66.996

Sundhaven ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		14.733.936
Materielle anlægsaktiver		<u>14.733.936</u>
Anlægsaktiver		<u>14.733.936</u>
Udskudte skatteaktiver		17.712
Andre tilgodehavender		621.582
Tilgodehavender		<u>639.294</u>
Likvide beholdninger		<u>406.234</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.045.528</u>
Aktiver		<u>15.779.464</u>

Sundhaven ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-66.996
Egenkapital		-16.996
Gæld til kreditinstitutter		5.024.820
Deposita		308.200
Langfristede gældsforpligtelser	1	5.333.020
Gæld til banker		9.682.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		750.000
Kortfristede gældsforpligtelser		10.463.440
Gældsforpligtelser		15.796.460
Passiver		15.779.464
Eventualforpligtelser	2	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3	

Sundhaven ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Tilgang ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-66.996	-66.996
Egenkapital 31. december 2019	50.000	-66.996	-16.996

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.024.820	0	5.024.820
	<u>5.024.820</u>	<u>0</u>	<u>5.024.820</u>

2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendomme på nom. 5.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Møns Bank er der underpantsat ejerpantebrev i ejendomme på nom. 15.600 t.kr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 14.612 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank er indestående stillet til sikkerhed, nom. 406 t.kr.