

Sundhaven A/S

Hasseløvej 103, A

4873 Væggerløse

CVR-nr. 40274480

Årsrapport

01-07-2021 - 30-06-2022

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-10-2022



Hans Jørgen Krogh Nielsen
Dingent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-07-2021 - 30-06-2022 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022.

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 03-10-2022

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 01-07-2021 - 30-06-2022 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 revisorers 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 03-10-2022

Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

mne17145

Sundhaven A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sundhaven A/S Hasseløvej 103, A 4873 Væggerløse
CVR-nr.	40274480
Stiftelsesdato	20-02-2019
Regnskabsår	01-07-2021 - 30-06-2022
Bestyrelse	Flemming Ravn Jeanne Wied Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør
Direktion	Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør
Revisor	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Produktionsvej 8-10 2600 Glostrup
CVR-nr.	19233383

Sundhaven A/S

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 2021/22 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 tilbageførslers 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration,

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2021/22 kr.	2021 (6 mdr.) kr.
Bruttofortjeneste		2.526.314	796.801
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-472.960
Driftsresultat		2.526.314	323.840
Andre finansielle indtægter		2.844	30.733
Finansielle omkostninger		-691.534	-185.836
Resultat før skat		1.837.624	168.738
Skat af årets resultat		-423.461	-40.932
Årets resultat		1.414.163	127.806
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		750.000	1.200.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		1.751.348	0
Overført resultat		-1.087.185	-1.072.194
Resultatdisponering		1.414.163	127.806

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	54.500.000	54.500.000
Materielle anlægsaktiver		54.500.000	54.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	40.000
Finansielle anlægsaktiver		0	40.000
Anlægsaktiver		54.500.000	54.540.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.904
Andre tilgodehavender		13.171	1.489.227
Periodeafgrænsningsposter		23.592	20.373
Tilgodehavender		36.763	1.514.504
Likvide beholdninger		844.692	0
Omsætningsaktiver		881.455	1.514.504
Aktiver		55.381.455	56.054.504

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	50.000
Overført resultat		13.174.599	15.211.784
Udbytte for regnskabsåret		750.000	1.200.000
Egenkapital		14.924.599	16.461.784
Hensættelser til udskudt skat		4.570.315	4.570.315
Hensatte forpligtelser		4.570.315	4.570.315
Gæld til realkreditinstitutter		32.977.206	27.235.785
Gæld til banker		0	5.216.220
Langfristede gældsforpligtelser	3	32.977.206	32.452.004
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.087.821	610.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.945	380.000
Selskabsskat		70.614	47.153
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	17.567
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.593.955	1.515.428
Kortfristede gældsforpligtelser		2.909.335	2.570.401
Gældsforpligtelser		35.886.541	35.022.405
Passiver		55.381.455	56.054.504
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2021/22	2021 (6 mdr.)
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	35.050.699	34.577.739
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>0</u>	<u>472.960</u>
Kostpris ultimo	<u>35.050.699</u>	<u>35.050.699</u>
Opskrivninger primo	19.449.301	19.922.261
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>-472.960</u>
Opskrivninger ultimo	<u>19.449.301</u>	<u>19.449.301</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>54.500.000</u>	<u>54.500.000</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 m² fordelt på 145 m² fælleshus, 2.112 m² fordelt på 24 boliger (86/90 m²) samt 743 m² fordelt på 7 boliger (105/109 m²). Derudover er der værksted og redskabsskure på i alt 247 m².

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 2021-2022.
- Der er budgetteret med udgifter for året 2021-2022.
- 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

2021/22

2021 (6 mdr.)

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. 54.500