optimal revision rådgivning +

- en del af Dan Revision

Sundhaven ApS

Hasseløvej 103, A

4873 Væggerløse

CVR-nr. 40274480

Årsrapport

01-01-2021 - 30-06-2021

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-08-2021

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Optimal Revision og Rådgivning
Spotorno Allé 6
2630 Taastrup

CVR nr. 19 23 33 83
Offentligt godkendt revisionsfirma

Telefon 43 99 01 01
Direkte 43 30 01 50
Fax 43 99 05 51

mail@optimal-revision.dk
optimal-revision.dk

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR*

Indholdsfortegnelse

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

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 30-06-2021 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. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 30-06-2021.

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 12-08-2021

Direktion

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Hans Jørgen Krogh Nielsen	Flemming Ravn
Formand	Medlem

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sundhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundhaven ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 30-06-2021 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 12-08-2021

Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 19233383

Kim Hald Schütt
Registreret revisor
mne17145

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sundhaven ApS Hasseløvej 103, A 4873 Væggerløse
CVR-nr.	40274480
Stiftelsesdato	20-02-2019
Regnskabsår	01-01-2021 - 30-06-2021
Bestyrelse	Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør Flemming Ravn
Direktion	Hans Jørgen Krogh Nielsen , Direktør
Revisor	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Spotorno Allé 6 2630 Taastrup
CVR-nr.	19233383

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

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 01-01-2021 - 30-06-2021 udviser et resultat på kr. 127.805, og selskabets balance pr. 30-06-2021 udviser en balancesum på kr. 56.054.504, og en egenkapital på kr. 16.461.785.

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.

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Sundhaven ApS for 2021 (6 mdr.) 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.

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

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
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.

Kapitalandele i tilknyttedevirksoheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Resultatopgørelse

	Note	2021 (6 mdr.) kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		**796.801**	**1.119.755**
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-472.960	19.922.261
Driftsresultat		**323.840**	**21.042.016**
Andre finansielle indtægter		30.733	37.686
Finansielle omkostninger		-185.836	-116.912
Resultat før skat		**168.738**	**20.962.790**
Skat af årets resultat		-40.932	-4.611.815
Årets resultat		**127.806**	**16.350.975**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	0
Overført resultat		-1.072.194	16.350.975
Resultatdisponering		**127.806**	**16.350.975**

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	54.500.000	54.500.000
Materielle anlægsaktiver		**54.500.000**	**54.500.000**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver		**40.000**	**0**
Anlægsaktiver		**54.540.000**	**54.500.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.904	0
Andre tilgodehavender		1.489.227	1.671.723
Periodeafgrænsningsposter		20.373	0
Tilgodehavender		**1.514.504**	**1.671.723**
Omsætningsaktiver		**1.514.504**	**1.671.723**
Aktiver		**56.054.504**	**56.171.723**

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		15.211.784	16.283.979
Udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital		**16.461.784**	**16.333.979**
Hensættelser til udskudt skat		4.570.315	4.594.103
Hensatte forpligtelser		**4.570.315**	**4.594.103**
Gæld til realkreditinstitutter		27.235.785	27.540.598
Gæld til banker		5.216.220	5.378.158
Langfristede gældsforpligtelser	3	**32.452.004**	**32.918.756**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		610.252	610.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		380.000	200.000
Selskabsskat		47.153	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		17.567	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.515.428	1.514.032
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.570.401**	**2.324.886**
Gældsforpligtelser		**35.022.405**	**35.243.642**
Passiver		**56.054.504**	**56.171.723**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Noter

	2021 (6 mdr.)	2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	34.577.739	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	472.960	34.577.739
Kostpris ultimo	**35.050.699**	**34.577.739**
Opskrivninger primo	19.922.261	0
Årets opskrivninger	-472.960	19.922.261
Opskrivninger ultimo	**19.449.301**	**19.922.261**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**54.500.000**	**54.500.000**

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). Derudver 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, 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 vedligeholdese 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.

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

Noter

	2021 (6 mdr.)	2020

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. 54.500

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

PENNEO

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

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

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Direktør
På vegne af: Sundhaven ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-786404672377
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-08-17 12:36:01Z
NEM ID

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Sundhaven ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-786404672377
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-08-17 12:36:01Z
NEM ID

Flemming Ravn
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Sundhaven ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-233034041761
IP: 5.103.xxx.xxx
2021-08-17 13:21:56Z
NEM ID

Kim Hald Schütt - registreret revisor FRR
Godkendt revisor
På vegne af: Optimal Revision
Serienummer: CVR:19233383-RID:1261142680669
IP: 85.235.xxx.xxx
2021-08-17 13:26:12Z
NEM ID

Hans Jørgen Krogh Nielsen
Dirigent
På vegne af: Sundhaven ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-786404672377
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-08-17 13:39:40Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: M67QF-7KMUY-I5N1J-YZXQN-GL5ST-7MYY3

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**