

## Sundbusiness Estate ApS

Sikavej 3

8722 Hedensted

CVR-nr. 44 64 93 30

## Årsrapport for 2025

(Årsrapport for 2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/04 2026

---

Keld Sund Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sundbusiness Estate ApS

Sikavej 3

8722 Hedensted

CVR-nr.: 44 64 93 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 20. februar 2024

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Keld Sund Nielsen, direktør

### Revision

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Sundbusiness Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 27. april 2026

## Direktion

Keld Sund Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sundbusiness Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sundbusiness Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Horsens, den 27. april 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne35838

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sundbusiness Estate ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid Restværdi

Grunde og bygninger 50 år 54 %

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.942</b>	<b>(5.166)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(8.552)</u>	<u>(8.552)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(4.610)</b>	<b>(13.718)</b>
Finansielle indtægter		1.341	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(68.739)</u>	<u>(101.128)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(72.008)</b>	<b>(114.846)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>14.255</u>	<u>20.013</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(57.753)</u></b>	<b><u>(94.833)</u></b>
Overført resultat		<u>(57.753)</u>	<u>(94.833)</u>
		<b><u>(57.753)</u></b>	<b><u>(94.833)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>1.838.075</u>	<u>1.846.627</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.838.075</u>	<u>1.846.627</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.838.075</u>	<u>1.846.627</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>14.255</u>	<u>20.013</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>14.255</u>	<u>20.013</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>14.255</u>	<u>20.013</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.852.330</u>	<u>1.866.640</u>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>47.414</u>	<u>105.167</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>87.414</b></u>	<u><b>145.167</b></u>
Banker		1.749.250	1.705.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.666	5.666
Gæld til kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.764.916</b></u>	<u><b>1.721.473</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.764.916</b></u>	<u><b>1.721.473</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.852.330</b></u>	<u><b>1.866.640</b></u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleforhold	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	105.167	145.167
Årets resultat	0	(57.753)	(57.753)
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>47.414</b>	<b>87.414</b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.666
Andre finansielle omkostninger	<u>68.739</u>	<u>95.462</u>
	<u><b>68.739</b></u>	<u><b>101.128</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	<u>(14.255)</u>	<u>(20.013)</u>
	<u><b>(14.255)</b></u>	<u><b>(20.013)</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.855.179</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.855.179</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	8.552
Årets afskrivninger	<u>8.552</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>17.104</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>1.838.075</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.280, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31 december 2025 t.kr. 1.838.

**Noter**