

# Sundmolen 5.01 ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 37 42 08 75

## Årsrapport for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/11 2024.

---

Dirigent  
Torben Røslér

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat er positivt påvirket grundet opskrivning af investeringsejendom.

Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023/2024.

## **Ledespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 for Sundmolen 5.01 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 18. november 2024

### **Direktion**

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Sundmolen 5.01 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sundmolen 5.01 ApS for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 18. november 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende: Regnskabet aflægges i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i transaktioner med lignende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposterne måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024

Note		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	3.471.790	2.756.921
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>12.840.000</u>	<u>-1.684.133</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>16.311.790</u>	<u>1.072.788</u>
	Finansielle indtægter	0	518.183
	Finansielle udgifter, koncern	-125.450	-147.106
	Finansielle udgifter	<u>-2.861.696</u>	<u>-3.054.344</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>13.324.644</u>	<u>-1.610.479</u>
2	Beregnete skatter	<u>-2.931.422</u>	<u>361.159</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>10.393.222</u></u>	<u><u>-1.249.320</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	393.222	-1.249.320
	Udbytte	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>10.393.222</u></u>	<u><u>-1.249.320</u></u>

**Balance pr. 30/9 2024**

Note		30/9 2024	30/9 2023
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>157.320.000</u>	<u>144.480.000</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>157.320.000</u>	<u>144.480.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>157.320.000</u>	<u>144.480.000</u>
	Andre tilgodehavender	4.643	997.540
	Periodeafgrænsningsposter	<u>61.841</u>	<u>63.727</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>66.484</u>	<u>1.061.267</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>3.838.853</u>	<u>1.179.431</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.905.337</u>	<u>2.240.698</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>161.225.337</u></u>	<u><u>146.720.698</u></u>

**Balance pr. 30/9 2024**

Note		30/9 2024	30/9 2023
		kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført til næste år	59.944.647	59.551.425
	Afsat udbytte	10.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>70.044.647</b>	<b>59.651.425</b>
2	Udskudt skat	14.369.568	11.544.768
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.369.568</b>	<b>11.544.768</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	59.384.641	59.631.569
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	106.622	415.783
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.752.465	2.375.959
	Anden gæld	7.125.472	8.906.840
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.369.200</b>	<b>71.330.151</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	503.000	760.554
	Deposita	902.213	1.067.951
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	169.721	225.632
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	2.570	131.254
	Anden gæld	1.864.418	2.008.963
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.441.922</b>	<b>4.194.354</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76.811.122</b>	<b>75.524.505</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>161.225.337</b>	<b>146.720.698</b>
5	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Regulering ejendomme i behold	12.840.000	0
Regulering solgte ejendomme	0	-1.684.133
	<u>12.840.000</u>	<u>-1.684.133</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	106.622	415.783
Udskudt skat, regulering	2.824.800	-776.942
	<u>2.931.422</u>	<u>-361.159</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>14.369.568</u>	<u>11.544.768</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/10 2023		<u>92.003.785</u>
Tilgang/afgang		0
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2024</b>		<u>92.003.785</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2023		52.476.215
Opskrivning i året		<u>12.840.000</u>
<b>Opskrivninger pr. 30/9 2024</b>		<u>65.316.215</u>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2024</b>		<u>157.320.000</u>

Selskabet besidder 22 lejligheder pr. 30. september 2024, der har et samlet areal på 2.061 kvm. Ejendommene er til beboelse, og er værdiansat på baggrund af sammenlignelige handler for ejendomme.

#### **4 Langfristet gæld**

Af den samlede langfristede gæld forfalder ca. kr. 63.700.000 efter 5 år.

#### **5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

##### Sikkerhedsstillelser:

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 157.320.000.

##### Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

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

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

## Torben Gregoriou Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-18 15:30:16 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-18 16:41:42 UTC



## Torben Gregoriou Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-18 16:54:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: AEOW5-EAAWQ-M3H2B-FPSSD-N3X7P-T0AN8

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 tidsstempelt 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/validator**