

Sundeved Ejendomme ApS

Cylindervej 17, 3, mf,

2450København SV

CVR-nr. 43087568

Årsrapport for 2025

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-04-2026

Peter Rehhoff Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Sundeved Ejendomme 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 29-04-2026

Direktion

Peter Rehhoff Madsen
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Langkilde Madsen
Formand

Peter Rehhoff Madsen
Medlem

Martin Rehhoff Madsen
Medlem

Sundeved Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sundeved Ejendomme ApS Cylindervej 17, 3, mf, 2450København SV
Telefon	23900700
CVR-nr.	43087568
Stiftelsesdato	25-02-2022
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	Nikolaj Langkilde Madsen Peter Rehhoff Madsen, Direktør Martin Rehhoff Madsen
Direktion	Peter Rehhoff Madsen
Revisor	Juul-Jensen Consult ApS Økonomisk rådgiver & revisor FDR Figenvej 70 4700Næstved
CVR-nr.	41056894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i er ejendomsinvestering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -86.410, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 5.188.505, og en egenkapital på kr. 1.048.893.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Sundeved Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

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

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 eksklusiv 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, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100.000

Der afskrives ikke på grunde.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		278.764	285.437
Personaleomkostninger	1	-24.582	-102.985
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.544	-99.515
Driftsresultat		153.638	82.937
Finansielle omkostninger	2	-240.948	-289.176
Resultat før skat		-87.310	-206.239
Skat af årets resultat	3	900	82.552
Årets resultat		-86.410	-123.687
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-86.410	-123.687
Resultatdisponering		-86.410	-123.687

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	5.187.605	5.016.330
Materielle anlægsaktiver		5.187.605	5.016.330
Anlægsaktiver		5.187.605	5.016.330
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	423
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		900	82.552
Periodeafgrænsningsposter		0	1.584
Tilgodehavender		900	84.559
Omsætningsaktiver		900	84.559
Aktiver		5.188.505	5.100.889

Balance 31. december 2025

	2025	2024
Note	kr.	kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	1.100.000	100.000
Overkurs ved emission	650.000	650.000
Overført resultat	-701.107	-614.698
Egenkapital	1.048.893	135.302
Gæld til kreditinstitutter	3.145.855	3.246.385
Langfristede gældsforpligtelser	5 3.145.855	3.246.385
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	82.855	61.327
Gæld til banker	255.640	540.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.798	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	131.045	572.346
Gæld til kapitalinteressere	313.105	386.457
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13.865	6.668
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	16.539
Periodeafgrænsningsposter	34.362	33.800
Deposita	103.087	101.400
Kortfristede gældsforpligtelser	993.757	1.719.202
Gældsforpligtelser	4.139.612	4.965.587
Passiver	5.188.505	5.100.889
Eventualforpligtelser	6	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	100.000	650.000	-614.698	135.302
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets resultat	0	0	-86.410	-86.410
Egenkapital 31-12-2025	1.100.000	650.000	-701.108	1.048.892

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	24.525	102.862	
Andre omkostninger til social sikring	57	123	
	<u>24.582</u>	<u>102.985</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Finansielle omkostninger			
Renter anden gæld	199.697	250.846	
Renter tilknyttede virksomheder	41.251	38.330	
	<u>240.948</u>	<u>289.176</u>	
3. Skat af årets resultat			
Selskabsskat, aktuel	-900	-82.552	
	<u>-900</u>	<u>-82.552</u>	
4. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	5.127.197	5.075.755	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	271.819	51.442	
Kostpris ultimo	<u>5.399.016</u>	<u>5.127.197</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-110.867	-11.352	
Årets afskrivninger	-100.544	-99.515	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-211.411</u>	<u>-110.867</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.187.605</u>	<u>5.016.330</u>	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.145.855	61.327	2.783.841
	<u>3.145.855</u>	<u>61.327</u>	<u>2.783.841</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.229, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 5.188.

Selskaberne har på tværs af koncernen stillet kaution over for engagement med banken.