



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SUNDBORGHUS, HELLERUP APS**

**HAMBRO ALLE 21, 2, 1561 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. december 2022.

---

Helle Viuff

**CVR-NR. 17 09 16 97**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS Hambro Alle 21, 2 1561 Hellerup
	CVR-nr.: 17 09 16 97 Stiftet: 30. april 1993 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Helle Viuff
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 29. november 2022

Direktion:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

København, den 29. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I KAPITALINTERESSER.....</b>		<b>22.600.407</b>	<b>19.584.887</b>
Eksterne omkostninger.....		-23.044	1.770
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>22.577.363</b>	<b>19.586.657</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-652.328	-625.832
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>21.925.035</b>	<b>18.960.825</b>
Skat af årets resultat.....	2	-4.823.508	-4.171.381
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>17.101.527</b>	<b>14.789.444</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		17.101.527	14.789.444
<b>I ALT.....</b>		<b>17.101.527</b>	<b>14.789.444</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i kapitalinteresser .....		143.272.903	120.672.496
Finansielle anlægsaktiver.....	3	143.272.903	120.672.496
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>143.272.903</b>	<b>120.672.496</b>
Likvider.....		14.770	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.770	0
<b>AKTIVER.....</b>		<b>143.287.673</b>	<b>120.672.496</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		74.031.375	56.929.848
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>74.231.375</b>	<b>57.129.848</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		33.567.712	29.612.157
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>33.567.712</b>	<b>29.612.157</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		33.604.886	31.935.856
Selskabsskat.....		867.953	991.997
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	34.472.839	32.927.853
Gæld til pengeinstitutter.....		0	443
Selskabsskat.....		991.997	978.445
Anden gæld.....		23.750	23.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.015.747	1.002.638
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>35.488.586</b>	<b>33.930.491</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>143.287.673</b>	<b>120.672.496</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	200.000	56.929.848	57.129.848
Forslag til resultatdisponering.....		17.101.527	17.101.527
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>74.031.375</b>	<b>74.231.375</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21	Note	
	kr.	kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	652.213	625.765		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	115	67		
	<b>652.328</b>	<b>625.832</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	867.953	991.997		
Regulering af udskudt skat.....	3.955.555	3.179.384		
	<b>4.823.508</b>	<b>4.171.381</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Kapitalandele i kapitalinteresser		
Værdi primo.....		120.672.496		
Årets resultat.....		22.600.407		
Værdi ultimo.....		<b>143.272.903</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		<b>143.272.903</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	33.604.886	0	33.604.803	31.935.856
Selskabsskat.....	1.859.950	991.997	0	1.970.442
	<b>35.464.836</b>	<b>991.997</b>	<b>33.604.803</b>	<b>33.906.298</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til Rymsgade 8 - 10 ApS, Ejendomsselskabet Hellerup ApS, Ejendomsanpartsselskabet Carolievej 1 og Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for alt bankmellemværende med Ringkjøbing Landbobank.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Azalea Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Der er over for bankforbindelsen i interessentskaberne stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 30.309 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS' ejerandel udgør 50 %.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige interessenter for prioritetsgælden i interessentskaberne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressers underbalance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.