



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 SUNDEVED APS
VALKENDORFSGADE 5, 1151 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2016

Djaffar Shalchi

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Sundeved ApS Valkendorfs­gade 5 1151 København K
	CVR-nr.: 21 60 65 45
	Stiftet: 1. april 1999
	Hjemsted: København K
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Anne Pia Maro
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Sundeved 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. november 2016

Direktion

Anne Pia Maro

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sundeved ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 26.861.000 kr., svarende til et forventet afkast på ca. 3 % p.a.

Afkastgraden er af ledelsen overordnet fastsat ud fra forventet markedspris, og i øvrigt er der taget højde for følgende:

- * Beliggenhed
- * Udlejningssituation
- * Renteniveau
- * Udviklingspotentiale

I den udstrækning, markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		589.147	707.984
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-88.599	-29.174
DRIFTSRESULTAT		500.548	678.810
Andre finansielle indtægter.....		200.765	196.144
Andre finansielle omkostninger.....		-231.372	-225.147
RESULTAT FØR SKAT		469.941	649.807
Skat af årets resultat.....	1	-84.394	-48.156
ÅRETS RESULTAT		385.547	601.651
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		502.686	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-117.139	601.651
I ALT		385.547	601.651

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		26.861.000	26.861.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	26.861.000	26.861.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.861.000	26.861.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.840.277	6.774.397
Andre tilgodehavender.....		447.303	306.496
Tilgodehavender.....		7.287.580	7.080.893
Likvider.....		409.187	279.788
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.696.767	7.360.681
AKTIVER.....		34.557.767	34.221.681

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		18.113.388	18.230.527
Forslag til udbytte.....		502.686	0
EGENKAPITAL.....	3	18.741.074	18.355.527
Hensættelse til udskudt skat.....		2.081.593	1.997.925
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.081.593	1.997.925
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.811.775	12.888.717
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.811.775	12.888.717
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	147.971	120.868
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		178.981	173.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.253	36.250
Selskabsskat.....		119.965	254.063
Anden gæld.....		377.155	394.378
Kortfristede gældsforpligtelser.....		923.325	979.512
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.735.100	13.868.229
PASSIVER.....		34.557.767	34.221.681
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	726	119.239		
Regulering af udskudt skat.....	83.668	-71.083		
	84.394	48.156		
Materielle anlægsaktiver			2	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2015.....		17.160.031		
Kostpris 30. juni 2016.....		17.160.031		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		-9.700.969		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		-9.700.969		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		26.861.000		
Egenkapital			3	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	18.230.527	0	18.355.527
Forslag til årets resultatdisponering.....		-117.139	502.686	385.547
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	18.113.388	502.686	18.741.074
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit, hovedstol 916.800....	706.783	683.281	25.329	545.158
Nykredit, hovedstol 2.739.000..	2.146.623	2.037.536	101.748	1.373.854
BRF Kredit, hovedstol 10.115.000.....	10.156.180	0	0	0
BRF kredit, hovedstol 8.124.000.....	0	8.234.207	0	8.124.000
BRF Kredit, hovedstol 2.034.000.....	0	2.044.398	20.894	1.787.701
	13.009.586	12.999.422	147.971	11.830.713

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Arca Holding ApS, Arca Holding N ApS og søstervirksomhed Ejendomsselskabet Bachers Hus ApS, Ejendomsselskabet Danthor ApS, Ejendomsselskabet Egeparkshusene ApS, Ejendomsselskabet Frederik ApS, Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS og Domus Projekt ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Arca Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

I selskabets ejendom er der tinglyst realkreditpantebreve nom. 22.608.800 kr. til sikkerhed for kreditinstitutter.

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebreve for prioritetsgæld indregnet i balancen med en kursværdi pr. 30. juni 2015 på 12.999.422 kr. Den bogførte værdi af ejendomme, som er stillet til sikkerhed, udgør 26.861.000 kr.

Ejerforhold

7

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:

Human Action Aid Foundation
Brønshøjholms Allé 3
2700 Brønshøj