



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

**EJENDOMSSELSKABET SUNDEVED APS**

**C/O ADVOKAT BJARNE JOHNSEN, VALKENDORFSGADE 5, 1151 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. november 2018

---

Djaffar Davar Dust Shalchi

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sundeved ApS c/o Advokat Bjarne Johnsen Valkendorfsvej 5 1151 København K
	Telefon: +45 40 29 97 74 E-mail: info@arcaholding.dk
	CVR-nr.: 21 60 65 45 Stiftet: 1. april 1999 Hjemsted: København K Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Anne Pia Maro
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. september 2018

Direktion:

---

Anne Pia Maro

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sundeved ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

### 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 revision 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 revisionen 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 25. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32069

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommernes bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 30.000.000 kr., svarende til et forventet afkast på ca. 2,5 % 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 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>546.874</b>	<b>557.256</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.000.000	139.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.546.874</b>	<b>696.256</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	255.432	201.410
Andre finansielle omkostninger.....		-221.404	-72.077
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.580.902</b>	<b>825.589</b>
Skat af årets resultat.....	3	-778.110	-83.194
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.802.792</b>	<b>742.395</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		527.715	393.370
Overført resultat.....		2.275.077	349.025
<b>I ALT</b> .....		<b>2.802.792</b>	<b>742.395</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		30.000.000	27.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>30.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.442.227	6.672.448
Andre tilgodehavender.....		606.764	527.138
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.048.991</b>	<b>7.199.586</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>424.020</b>	<b>244.213</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.473.011</b>	<b>7.443.799</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.473.011</b>	<b>34.443.799</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		20.737.490	18.462.413
Forslag til udbytte.....		527.715	393.370
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>21.390.205</b>	<b>18.980.783</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.942.897	2.164.787
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.942.897</b>	<b>2.164.787</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.290.230	12.484.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>12.290.230</b>	<b>12.484.801</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	191.869	181.174
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		152.578	151.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		100.089	95.000
Selskabsskat.....		0	726
Anden gæld.....		405.143	385.447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>849.679</b>	<b>813.428</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.139.909</b>	<b>13.298.229</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.473.011</b>	<b>34.443.799</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)				
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	255.432	201.410		
	<b>255.432</b>	<b>201.410</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	778.110	83.194		
	<b>778.110</b>	<b>83.194</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2017.....		17.160.031		
Kostpris 30. juni 2018.....		<b>17.160.031</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....		9.839.969		
Årets værdireguleringer.....		3.000.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....		<b>12.839.969</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>30.000.000</b>		
<i>Dagsværdi for boligejendom</i>				
Ejendommen er beliggende i København og er udlejet til bolig. Ejendommens samlede areal er på 928 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 2,5 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.				
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	125.000	18.462.413	393.370	18.980.783
Betalt udbytte.....			-393.370	-393.370
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.275.077	527.715	2.802.792
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>20.737.490</b>	<b>527.715</b>	<b>21.390.205</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2017	30/6 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Nykredit, hovedstol 916.800.....	662.710	635.853	28.478	475.208	
Nykredit, hovedstol 2.739.000.....	1.833.375	1.726.626	111.995	1.108.830	
BRF kredit, hovedstol 8.124.000...	8.124.000	8.124.000	0	8.124.000	
BRF Kredit, hovedstol 2.083.000...	2.045.890	1.995.620	51.396	1.726.863	
	<b>12.665.975</b>	<b>12.482.099</b>	<b>191.869</b>	<b>11.434.901</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.482 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 30.000 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

## 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.