



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Sund ApS

Hans Bekkevolds Alle 16, 1. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 26 63 43

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2020.

Ole van der Heide
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Sund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. november 2020

Direktion

Ole van der Heide

Annie von der Heide



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Sund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sund ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2. november 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor
mne32726



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sund ApS Hans Bekkevolds Alle 16, 1. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 31 26 63 43
	Stiftet: 15. februar 2008
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 13. regnskabsår
Direktion	Ole van der Heide Annie von der Heide
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	Asterisk & Co. A/S



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investering og udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver er behæftet med en væsentlig usikkerhed. Tilgodehavendet måles på baggrund af et gældsbevægelse med indledningsvis uforrentet afvikling. Låntagers økonomiske fundament er trods positivt resultat fortsat spinkelt jf. seneste årsrapport for 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for det kommende regnskabsår.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2019/20	2018/19
Andre eksterne omkostninger	-196.426	-216.686
2 Personaleomkostninger	-288.000	-500.000
Resultat før finansielle poster	-484.426	-716.686
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.467.841	794.079
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	67.766	40.220
Andre finansielle indtægter	487.647	498.377
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.014.391	-2.092.794
Resultat før skat	1.524.437	-1.476.804
4 Skat af årets resultat	298.085	298.371
Årets resultat	1.822.522	-1.178.433
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.822.522	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.178.433
Disponeret i alt	1.822.522	-1.178.433



Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.431.207	27.522.946
6 Andre tilgodehavender	47.866.500	49.078.853
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>79.297.707</u>	<u>76.601.799</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>79.297.707</u>	<u>76.601.799</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	208.682	1.902.998
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	298.085	298.371
Andre tilgodehavender	16.481	448.401
Periodeafgrænsningsposter	6.913	11.884
Tilgodehavender i alt	<u>530.161</u>	<u>2.661.654</u>
Likvide beholdninger	<u>253.475</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>783.636</u>	<u>2.661.654</u>
Aktiver i alt	<u>80.081.343</u>	<u>79.263.453</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	130.000	130.000
8 Overført resultat	28.389.388	27.610.287
Egenkapital i alt	28.519.388	27.740.287
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	226.293
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.606.376	49.245.411
Anden gæld	955.579	2.051.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	51.561.955	51.523.166
Gældsforpligtelser i alt	51.561.955	51.523.166
Passiver i alt	80.081.343	79.263.453

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Eventualposter



Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver er behæftet med en væsentlig usikkerhed. Tilgodehavendet måles på baggrund af et gældsbrev med indledningsvis uforrentet afvikling. Låntagers økonomiske fundament er trods positivt resultat fortsat spinkelt jf. seneste årsrapport for 2019.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>288.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>288.000</u>	<u>500.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Af øvrige finansielle omkostninger vedrører 1.959.109 kr. tilknyttede virksomheder. (2018/19: 2.022 t.kr.)		
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-298.085</u>	<u>-298.371</u>
	<u>-298.085</u>	<u>-298.371</u>



Noter

	30/6 2020	30/6 2019		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2019	46.077.682	46.077.682		
Tilgang, koncerntilskud	1.483.841	0		
Kostpris 30. juni 2020	47.561.523	46.077.682		
Nedskrivninger 1. juli 2019	-18.554.736	-10.348.815		
Årets resultat efter skat	3.467.841	794.079		
Udbytte	0	-9.000.000		
Værdiregulering forventet afståelse	-1.043.421	0		
Nedskrivninger 30. juni 2020	-16.130.316	-18.554.736		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	31.431.207	27.522.946		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos selskabet
Bjørnebakken ApS, Gentofte	100 %	23.567.727	3.558.629	23.567.727
Svendborgsund.nu A/S, Gentofte	100 %	363.480	-38.491	363.480
Efterskolevej 10 ApS, Gentofte	100 %	8.543.421	-52.297	8.543.421
		32.474.628	3.467.841	32.474.628
6. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. juli 2019		52.875.500	54.575.500	
Afgang i årets løb		-1.700.000	-1.700.000	
Kostpris 30. juni 2020		51.175.500	52.875.500	
Nedskrivninger 1. juli 2019		-3.796.647	-4.295.024	
Årets nedskrivninger		487.647	498.377	
Nedskrivninger 30. juni 2020		-3.309.000	-3.796.647	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		47.866.500	49.078.853	
Der specificeres således:				
Gældsbrief fra ejendomssalg (amortiseret)		47.866.500	49.078.853	
		47.866.500	49.078.853	



Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	130.000	130.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2019	27.610.287	28.788.720
Årets overførte resultat	1.822.522	-1.178.433
Værdiregulering kapitalandele	-1.043.421	0
	<u>28.389.388</u>	<u>27.610.287</u>

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har akkumuleret skattemæssige underskud i sambeskatningen til fremførsel. Den maksimale skattemæssige værdi heraf andrager ca. 9,9 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets netto-realisationsevne.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Asterisk & Co. A/S, CVR-nr. 29 61 59 42 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter vederlag samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre tilgodehavender, der er indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter langfristet tilgodehavende i form af gældsbevis i ejendom. Der nedskrives til amortiseret kostpris efter skøn.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder og andre tilgodehavender vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

PENNEO

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

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

Ole van der Heide

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-03 10:37:56Z

NEM ID 

Annie von der Heide

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-614974357185

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-04 12:14:41Z

NEM ID 

Anders Ingemann Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-11-04 12:23:18Z

NEM ID 

Ole van der Heide

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-12 08:30:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1AW17-SJQV5-FVISO-TZ352-P27DUS-OWCOP

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 tidsstemplet 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/validate>