



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

I/S SUNDBORGHUS
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 18. november 2016

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Sundborghus Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 33 02 92 68
	Stiftet: 10. august 1993
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	Ejendomsselskabet Hellerup ApS Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Ringkjøbing Lanbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Nordea Vesterbrogade 12 1620 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for I/S Sundborghus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Hellerup, den 17. november 2016

Daglig ledelse:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af I/S Sundborghus

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Sundborghus 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens 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 17. november 2016

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

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.827.129	7.518.212
Værdiregulering af investeringsejendom.....		11.141.455	10.468.322
DRIFTSRESULTAT		18.968.584	17.986.534
Indtægter af kapitalandele.....		4.908.871	2.057.406
Finansielle indtægter.....	2	120.899	337.220
Finansielle omkostninger.....	3	-7.460.353	-5.878.372
ÅRETS RESULTAT		16.538.001	14.502.788
 RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Hellerup ApS.....		8.269.000	7.251.394
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS.....		8.269.001	7.251.394
RESULTATFORDELING I ALT		16.538.001	14.502.788

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		231.050.000	219.834.779
Materielle anlægsaktiver.....	4	231.050.000	219.834.779
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.526.625	8.617.754
Finansielle anlægsaktiver.....	5	13.526.625	8.617.754
ANLÆGSAKTIVER.....		244.576.625	228.452.533
Tilgodehavender fra salg.....		8.651	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.345.052	5.233.204
Andre tilgodehavender.....		138.716	347.967
Periodeafgrænsningsposter.....		355.330	66.405
Tilgodehavender.....		4.847.749	5.647.576
Likvider.....		6.277.000	4.623.783
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.124.749	10.271.359
AKTIVER.....		255.701.374	238.723.892
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	6	96.257.646	79.719.645
Kreditinstitutter.....		125.372.965	132.062.325
Depositum og forudbetalt husleje.....		5.217.489	5.152.233
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	130.590.454	137.214.558
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	6.714.069	4.912.945
Kursregulering optioner, swaps mv.....		19.413.402	16.376.513
Gæld til pengeinstitutter.....		2.121.092	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		419.514	108.758
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	174.175
Anden gæld.....		180.378	212.189
Periodeafgrænsningsposter.....		4.819	5.109
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.853.274	21.789.689
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		159.443.728	159.004.247
PASSIVER.....		255.701.374	238.723.892
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2014/15: 0)			
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	120.897	109.796	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2	227.424	
	120.899	337.220	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	13.448	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.460.353	5.864.924	
	7.460.353	5.878.372	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		50.590.362	
Tilgang.....		73.766	
Kostpris 30. juni 2016.....		50.664.128	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		169.244.417	
Årets værdireguleringer.....		11.141.455	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		180.385.872	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		231.050.000	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. juli 2015.....		5.469.532	
Kostpris 30. juni 2016.....		5.469.532	
Opskrivninger 1. juli 2015.....		3.148.222	
Årets opskrivninger.....		4.908.871	
Opskrivninger 30. juni 2016.....		8.057.093	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		13.526.625	

NOTER

Note

Egenkapital

6

		Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2015.....	3.148.222	76.571.423	79.719.645	
Forslag til årets resultatdisponering.....	4.908.871	11.629.130	16.538.001	
Egenkapital 30. juni 2016.....	8.057.093	88.200.553	96.257.646	

Ejendomsselskabet Hellerup ApS

Egenkapital 1. juli.....	39.859.823	33.558.429	
Årets resultatandel.....	8.269.000	7.251.394	
.....	0	-950.000	
Egenkapital 30. juni.....	48.128.823	39.859.823	

Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS

Egenkapital 1. juli.....	39.859.822	33.558.428	
Årets resultatandel.....	8.269.001	7.251.394	
.....	0	-950.000	
Egenkapital 30. juni.....	48.128.823	39.859.822	

Samlet egenkapital 30. juni.....	96.257.646	79.719.645	
---	-------------------	-------------------	--

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	136.975.270	132.087.034	6.714.069	59.866.724
Depositum og forudbetalt husleje.....	5.152.233	5.217.489	0	5.217.489
	142.127.503	137.304.523	6.714.069	65.084.213

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 132.087 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 231.050 tkr.

Virksomheden har overfor pengeinstitut stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 19,9 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger, samt sikringskonto for renteswap på 6,3 mio. kr.

Herudover har virksomheden overfor pengeinstitut stillet pant på 200 tkr. i anparter i Ejendomsanpartsselskabet Carolinevej 1.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Sundborghus 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.

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 ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger dækker over omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen, herunder betalte fællesudgifter, ejendomsskatter, indvendig og udvendig vedligeholdelse 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

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 anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.