



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
VALKENDORFSGADE 5, 1151 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2021

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Sundborghus Valkendorfs­gade 5 1151 København K
	CVR-nr.: 33 02 92 68 Stiftet: 23. august 2010 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interesser	Ejendomsselskabet Hellerup ApS Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. oktober 2021

Daglig ledelse:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af I/S Sundborghus

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Sundborghus for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.930.988	9.326.363
Personaleomkostninger.....	1	-324.896	-381.978
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		9.606.092	8.944.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		24.624.001	21.824.861
DRIFTSRESULTAT		34.230.093	30.769.246
Andre finansielle indtægter.....		218.483	320.279
Andre finansielle omkostninger.....		-770.887	-234.585
ÅRETS RESULTAT		33.677.689	30.854.940
 RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Hellerup ApS.....		16.838.845	15.427.470
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS.....		16.838.844	15.427.470
RESULTATFORDELING I ALT		33.677.689	30.854.940

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		291.784.615	266.769.232
Materielle anlægsaktiver.....	2	291.784.615	266.769.232
ANLÆGSAKTIVER.....		291.784.615	266.769.232
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		86.997	40.391
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		11.341.355	10.824.339
Andre tilgodehavender.....		537.769	389.667
Periodeafgrænsningsposter.....		107.067	33.294
Tilgodehavender.....		12.073.188	11.287.691
Likvide beholdninger.....		660.231	226
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.733.419	11.287.917
AKTIVER.....		304.518.034	278.057.149
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		195.937.205	162.259.516
Gæld til realkreditinstitutter.....		95.528.499	102.389.160
Depositum og forudbetalt leje.....		4.542.261	4.220.553
Indfrosne feriemidler.....		44.135	36.635
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	100.114.895	106.646.348
Prioritetsgæld.....		6.930.000	6.978.941
Gæld til pengeinstitutter.....		0	718.731
Anden gæld.....		1.329.201	1.277.281
Periodeafgrænsningsposter.....		206.733	176.332
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.465.934	9.151.285
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		108.580.829	115.797.633
PASSIVER.....		304.518.034	278.057.149
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Overført resultat
Egenkapital 1. juli 2020.....	162.259.516
Forslag til resultatdisponering.....	33.677.689
Egenkapital 30. juni 2021.....	195.937.205

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsselskabet Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli.....	81.129.758	65.702.288
Årets resultatandel.....	16.838.845	15.427.470
Egenkapital 30. juni.....	97.968.603	81.129.758
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli.....	81.129.758	65.702.288
Årets resultatandel.....	16.838.844	15.427.470
Egenkapital 30. juni.....	97.968.602	81.129.758
 Samlet egenkapital 30. juni.....	 195.937.205	 162.259.516

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	322.624	377.365	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.272	2.947	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.666	
	324.896	381.978	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. juli 2020.....	51.582.748	
Tilgang.....	391.383	
Kostpris 30. juni 2021.....	51.974.131	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	215.186.483	
Årets værdireguleringer.....	24.624.001	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....	239.810.484	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	291.784.615	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2021.....	291.784.615
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	24.624.001

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendom i Hellerup.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 9.483 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 12.146 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.663 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	102.458.499	6.930.000	66.343.000	109.368.101	
Depositum og forudbetalt leje.....	4.542.261	0	4.542.261	4.220.553	
Indefrosne feriemidler.....	44.135	0	44.135	36.635	
	107.044.895	6.930.000	70.929.396	113.625.289	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 102.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 291.785 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 20.309 tkr., der giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet hæfter solidarisk for alt mellemværende med Ringkjøbing Landobank A/S med Ejendomsanpartsselskabet Carolinevej 1 ApS, Ejendomsselskabet Sundborghus Hellerup ApS og I/S Gothersgade.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Sundborghus for 2020/21 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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.

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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 forretningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet 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.