



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

**C/O ADVOKATERNE BYGUM, JASTRAM & FRISTRUP, VESTERBROGADE 28 1. TH., 1620
KØBENHAVN V**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 7. december 2023**

Helle Viuff

CVR-NR. 33 02 92 68

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Sundborghus c/o Advokaterne Bygum, Jastram & Fristrup, Vesterbrogade 28 1. th. 1620 København V
	CVR-nr.: 33 02 92 68 Stiftet: 23. august 2010 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 22. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.116.112	9.176.757
Personaleomkostninger.....	1	-446.453	-524.224
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-18.362.033	31.537.195
DRIFTSRESULTAT		-9.692.374	40.189.728
Andre finansielle indtægter.....		265.616	226.854
Andre finansielle omkostninger.....		-2.329.957	-677.480
ÅRETS RESULTAT		-11.756.715	39.739.102
RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Hellerup ApS.....		-5.878.358	19.869.551
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS.....		-5.878.357	19.869.551
RESULTATFORDELING I ALT		-11.756.715	39.739.102

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		304.959.777	323.321.810
Materielle anlægsaktiver	2	304.959.777	323.321.810
ANLÆGSAKTIVER		304.959.777	323.321.810
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.591	0
Andre tilgodehavender.....		15.247.597	11.672.667
Periodeafgrænsningsposter.....		129.283	111.539
Tilgodehavender		15.380.471	11.784.206
Likvide beholdninger		0	2.624.764
OMSÆTNINGSAKTIVER		15.380.471	14.408.970
AKTIVER		320.340.248	337.730.780
PASSIVER			
EGENKAPITAL		223.919.592	235.676.307
Gæld til realkreditinstitutter.....		83.893.454	88.934.132
Depositum og forudbetalt leje.....		5.038.677	4.885.241
Langfristede gældsforpligtelser	3	88.932.131	93.819.373
Prioritetsgæld.....		5.457.000	6.579.000
Gæld til pengeinstitutter.....		740.018	0
Anden gæld.....		1.291.507	1.656.100
Kortfristede gældsforpligtelser		7.488.525	8.235.100
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....		96.420.656	102.054.473
PASSIVER		320.340.248	337.730.780
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Overført resultat
Egenkapital 1. juli 2022.....	235.676.307
Forslag til resultatdisponering.....	-11.756.715
Egenkapital 30. juni 2023.....	223.919.592

	2023 kr.	2022 kr.
Ejendomsselskabet Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli.....	117.838.154	97.968.603
Årets resultatandel.....	-5.878.358	19.869.551
Egenkapital 30. juni.....	111.959.796	117.838.154
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli.....	117.838.153	97.968.602
Årets resultatandel.....	-5.878.357	19.869.551
Egenkapital 30. juni.....	111.959.796	117.838.153
 Samlet egenkapital 30. juni.....	 223.919.592	 235.676.307

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	412.975	508.224	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.272	3.449	
Andre personaleomkostninger.....	31.206	12.551	
	446.453	524.224	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		51.974.131	
Kostpris 30. juni 2023.....		51.974.131	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		271.347.679	
Årets værdireguleringer.....		-18.362.033	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		252.985.646	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		304.959.777	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		304.959.777	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-18.362.033	

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 10.369 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 13.139 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.770 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	89.350.454	5.457.000	59.995.000	95.513.132	
Depositum og forudbetalt leje.....	5.038.677	0	5.038.677	4.885.241	
	94.389.131	5.457.000	65.033.677	100.398.373	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 89.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 304.960 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.234. Ejerpantebrevene er konstateret i behold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Sundborghus for 2022/23 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 af resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes skattepligtige indkomst for regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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 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.

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.