



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**  
**TAGENSVEJ 249, 2400 KØBENHAVN NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2020

---

Helle Viuff

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	I/S Sundborghus Tagensvej 249 2400 København NV
	CVR-nr.: 33 02 92 68
	Stiftet: 23. august 2010
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Daglig ledelse</b>	Helle Viuff
<b>Interesser</b>	Ejendomsselskabet Hellerup ApS Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2020

Daglig ledelse:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af I/S Sundborghus*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Sundborghus for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af virksomhedens 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 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 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 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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. november 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>9.326.363</b>	<b>8.698.428</b>
Personaleomkostninger.....	1	-381.978	-472.708
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		21.824.861	4.711.896
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>30.769.246</b>	<b>12.937.616</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	320.279	589.325
Andre finansielle omkostninger.....	3	-234.585	-843.371
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>30.854.940</b>	<b>12.683.570</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
Ejendomsselskabet Hellerup ApS.....		15.427.470	6.341.785
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS.....		15.427.470	6.341.785
<b>RESULTATFORDELING I ALT.....</b>		<b>30.854.940</b>	<b>12.683.570</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme .....		266.769.232	244.857.143
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>266.769.232</b>	<b>244.857.143</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>266.769.232</b>	<b>244.857.143</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.391	177.279
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		10.824.339	30.089.968
Andre tilgodehavender.....		389.667	558.166
Periodeafgrænsningsposter.....		0	69.645
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.254.397</b>	<b>30.895.058</b>
Likvide beholdninger.....		226	3.464.342
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.254.623</b>	<b>34.359.400</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>278.023.855</b>	<b>279.216.543</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>162.259.516</b>	<b>131.404.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		102.389.160	109.732.277
Depositum og forudbetalt leje.....		4.220.553	4.534.240
Anden gæld, feriepengeforpligtelse.....		36.635	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>106.646.348</b>	<b>114.266.517</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	6.978.941	6.846.315
Gæld til pengeinstitutter.....		718.731	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	39.825
Gæld, associerede virksomheder.....		0	25.136.695
Anden gæld.....		1.243.987	1.522.615
Periodeafgrænsningsposter.....		176.332	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.117.991</b>	<b>33.545.450</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>115.764.339</b>	<b>147.811.967</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>278.023.855</b>	<b>279.216.543</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	377.365	464.863	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.947	2.886	
Andre personaleomkostninger.....	1.666	4.959	
	<b>381.978</b>	<b>472.708</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	320.279	589.325	
	<b>320.279</b>	<b>589.325</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	234.585	843.371	
	<b>234.585</b>	<b>843.371</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2019.....		51.495.520	
Tilgang.....		87.228	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>		<b>51.582.748</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		193.361.623	
Årets værdireguleringer.....		21.824.861	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....</b>		<b>215.186.484</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>266.769.232</b>	

#### 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 8.670 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 11.500 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.830 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 3,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hellerup.

## NOTER

	Overført resultat	I alt	Note
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
Egenkapital 1. juli 2019.....	131.404.576	131.404.576	
Forslag til resultatdisponering.....	30.854.940	30.854.940	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>162.259.516</b>	<b>162.259.516</b>	
<b>Ejendomsselskabet Hellerup ApS</b>			
Egenkapital 1. juli.....	65.702.288	59.360.503	
Årets resultatandel.....	15.427.470	6.341.785	
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>	<b>81.129.758</b>	<b>65.702.288</b>	
<b>Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS</b>			
Egenkapital 1. juli.....	65.702.288	59.360.503	
Årets resultatandel.....	15.427.470	6.341.785	
<b>Egenkapital 30. juni.....</b>	<b>81.129.758</b>	<b>65.702.288</b>	
<b>Samlet egenkapital 30. juni.....</b>	<b>162.259.516</b>	<b>131.404.576</b>	

Langfristede gældsforpligtelser	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	6
Gæld til realkreditinstitutter...	109.368.101	6.978.941	74.806.893	116.578.592	6.846.315	
Depositum og forudbetalt leje..	4.220.553	0	4.220.553	4.534.240	0	
Anden gæld, feriepengeforpligtelse.....	36.635	0	0	0	0	
	<b>113.625.289</b>	<b>6.978.941</b>	<b>79.027.446</b>	<b>121.112.832</b>	<b>6.846.315</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.368 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 266.769 tkr.

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

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Sundborghus for 2019/20 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 ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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 acontoskatte.

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.