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 BGW ADMINISTRATION APS, VESTERBROGADE 28 1. TH., 1620 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling, den 3. december 2024

_____

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 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Sundborghus c/o BGW Administration ApS Vesterbrogade 28 1. th. 1620 København V
	CVR-nr.: 33 02 92 68 Stiftet: 23. august 2010 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklærings-standard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 overens-stemmelse 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 3. december 2024

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**9.695.829**	**9.116.112**
Personaleomkostninger	1	-679.283	-446.453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.818.605	-18.362.033
DRIFTSRESULTAT		**10.835.151**	**-9.692.374**
Andre finansielle indtægter		304.567	265.616
Andre finansielle omkostninger		-4.097.412	-2.329.957
ÅRETS RESULTAT		**7.042.306**	**-11.756.715**
RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Hellerup ApS		3.521.153	-5.878.358
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		3.521.153	-5.878.357
RESULTATFORDELING I ALT		**7.042.306**	**-11.756.715**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		306.778.382	304.959.777
Materielle anlægsaktiver	2	**306.778.382**	**304.959.777**
ANLÆGSAKTIVER		**306.778.382**	**304.959.777**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.531	3.591
Andre tilgodehavender		14.670.255	15.247.597
Periodeafgrænsningsposter		126.391	129.283
Tilgodehavender		**14.837.177**	**15.380.471**
Likvide beholdninger		**55.344**	**0**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**14.892.521**	**15.380.471**
AKTIVER		**321.670.903**	**320.340.248**

PASSIVER			
EGENKAPITAL		**230.961.897**	**223.919.592**
Gæld til realkreditinstitutter		78.132.251	83.893.454
Depositum og forudbetalt leje		5.410.379	5.038.677
Langfristede gældsforpligtelser	3	**83.542.630**	**88.932.131**
Prioritetsgæld		5.759.879	5.457.000
Gæld til pengeinstitutter		0	740.018
Anden gæld		1.406.497	1.291.507
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.166.376**	**7.488.525**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**90.709.006**	**96.420.656**
PASSIVER		**321.670.903**	**320.340.248**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Overført resultat
Egenkapital 1. juli 2023	223.919.591
Forslag til resultatdisponering	7.042.306
Egenkapital 30. juni 2024	**230.961.897**

	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsselskabet Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli	111.959.796	117.838.154
Årets resultatandel	3.521.153	-5.878.358
Egenkapital 30. juni	**115.480.949**	**111.959.796**
Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS		
Egenkapital 1. juli	111.959.795	117.838.153
Årets resultatandel	3.521.153	-5.878.357
Egenkapital 30. juni	**115.480.948**	**111.959.796**
Samlet egenkapital 30. juni	**230.961.897**	**223.919.592**

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager	637.042	412.975	
Andre omkostninger til social sikring	10.657	2.272	
Andre personaleomkostninger	31.584	31.206	
	679.283	**446.453**	

Materielle anlægsaktiver **2**

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	51.974.131
Kostpris 30. juni 2024	**51.974.131**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023	252.985.646
Årets værdireguleringer	1.818.605
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024	**254.804.251**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**306.778.382**

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

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024	306.778.382
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.818.605

Dagsværdi for investeringsejendommen
Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Hellerup - der udlejes 14 lejemål til erhverv og 85 lejemål til bolig.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 10.430 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 13.905 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 3.475 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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser 3

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	83.892.130	5.759.879	52.332.087	89.350.454
Depositum og forudbetalt leje.....	5.410.379	0	5.410.379	5.038.677
	89.302.509	**5.759.879**	**57.742.466**	**94.389.131**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83.892 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 306.778 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 2023/24 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.

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 årets 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.