

Ejendomsselskabet Sundeved ApS

c/o Hjortskov Advokatfirma, Hellerupvej 31, st., 2900 Hellerup
CVR-nr. 21 60 65 45

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. december 2025

Djaffar Davar Dust Shalchi

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 5-6 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, 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.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Sundeved ApS
c/o Hjortskov Advokatfirma
Hellerupvej 31, st.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 21 60 65 45
Stiftet: 1. april 1999
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Ané Maro Shalchi

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Sundeved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. december 2025

Direktion:

Ané Maro Shalchi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sundeved ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

København, den 15. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Ejendomsselskabet Sundeved ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 692.175 | 635.911 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 3.000.000 | -3.000.000 |
| Driftsresultat | | 3.692.175 | -2.364.089 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 575.267 | 359.972 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | -807.977 | -1.067.462 |
| Resultat før skat | | 3.459.465 | -3.071.579 |
| Skat af årets resultat | 4 | -723.989 | 675.748 |
| Årets resultat | | 2.735.476 | -2.395.831 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 359.097 | 0 |
| Overført resultat | | 2.376.379 | -2.395.831 |
| I alt | | 2.735.476 | -2.395.831 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 40.000.000 | 37.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 40.000.000 | 37.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 40.000.000 | 37.000.000 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 12.876 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 9.760.269 | 9.802.257 |
| Andre tilgodehavender | | 1.102.031 | 1.033.631 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.866 | 13.085 |
| Tilgodehavender | | 10.889.042 | 10.848.973 |
| | | | |
| Likvider | | 1.607 | 2.943 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 10.890.649 | 10.851.916 |
| | | | |
| Aktiver | | 50.890.649 | 47.851.916 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud | | 28.759.741 | 26.383.362 |
| Forslag til udbytte | | 359.097 | 0 |
| Egenkapital | | 29.243.838 | 26.508.362 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 5.264.701 | 4.540.712 |
| Hensatte forpligtelser | | 5.264.701 | 4.540.712 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 14.291.610 | 14.994.882 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 14.291.610 | 14.994.882 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 665.942 | 336.887 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 140.974 | 140.048 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.513 | 74.591 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 782.669 | 782.669 |
| Anden gæld | | 494.402 | 473.765 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.090.500 | 1.807.960 |
| Gældsforpligtelser | | 16.382.110 | 16.802.842 |
| Passiver | | 50.890.649 | 47.851.916 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 9

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|----------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 125.000 | 26.383.362 | 0 | 26.508.362 |
| Forslag til resultatdisponering | | 2.376.379 | 359.097 | 2.735.476 |
| Egenkapital 30. juni 2025 | 125.000 | 28.759.741 | 359.097 | 29.243.838 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 300.452 | 332.259 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 274.815 | 27.713 |
| | 575.267 | 359.972 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 807.977 | 1.067.462 |
| | 807.977 | 1.067.462 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 723.989 | -675.748 |
| | 723.989 | -675.748 |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

| | |
|--|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. juli 2024 | 17.065.327 |
| Kostpris 30. juni 2025 | 17.065.327 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024 | 19.934.673 |
| Årets værdireguleringer | 3.000.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025 | 22.934.673 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | 40.000.000 |

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

| | |
|--|--------------------------|
| kr. | Investerings- ejendom |
| Dagsværdi 30. juni 2025 | 40.000.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 3.000.000 |

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendom

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i København V.

Udlejningsejendommen beliggende i København V er udlejet til både bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 928 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 833 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 1,84%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 1,84% svarer ligeledes til det generelle afkastningskrav for tilsvarende udlejningsejendomme i København V.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/6 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.957.552 | 665.942 | 11.571.875 | 15.331.769 |
| | 14.957.552 | 665.942 | 11.571.875 | 15.331.769 |

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Arca Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.957 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 40.000 tkr.

9 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved erhvervelse og drift af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sundeved ApS for 2024/25 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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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 salgskostninger 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.