

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37
8370 Hadsten

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/05/2019

Klaus Kjærgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37

8370 Hadsten

e-mailadresse: klaus8210@hotmail.com

CVR-nr: 27994911

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tangen 9

8200 Aarhus N

DK Danmark

CVR-nr: 32895468

P-enhed: 1016293799

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december 2018 for Ernst B. Sund A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24/05/2019

Direktion

Charlotte Sund

Bestyrelse

Asmus Hamborg-Petersen

Klaus Kjærgaard

Charlotte Sund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ERNST B. SUND A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ERNST B. SUND A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 selskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtalen under anvendt regnskabspraksis, hvor ledelsen har anført begrundelsen for, at selskabet har ændret praksis for afsættelse af udskudt skat på kapitalandele i det tyske datterselskab. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 selskabets interne kontrol.

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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

Aarhus, 24/05/2019

Lars Thruesen , mne18213
registreret revisor
Beierholm, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

Niels Chr. Boll , mne26753
statsautoriseret revisor
Beierholm, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2018 er ledelsen blevet opmærksom på den af Tyskland indførte praksis ved udlodning og likvidation af ejendomsselskaber. Efter denne praksis beskattes udbytte og likvidationsprovenu med ca. 26,5%. Det er ledelsens opfattelse, at denne tyske særregel er EU-stridig.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående valg at hensætte 26,5% af nettoopskrivningen til udskudt skat. Beløbet udgør ca. 12,9 mill. kr.

Forholdet er rettet i sammenligningstallene for 2017, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 udviser et resultat på tkr. 11.415 mod tkr. 23.506 for 2017. Balancen viser en egenkapital på tkr. 73.516.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl i årsregnskabet for 2017 og tidligere år.

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2018 er ledelsen blevet opmærksom på den af Tyskland indførte praksis ved udlodning og likvidation af ejendomsselskaber. Efter denne praksis beskattes udbytte og likvidationsprovenu med ca. 26,5%. Det er ledelsens opfattelse, at denne tyske særregel er EU-stridig.

Ledelsen har på baggrund af ovenstående valgt at hensætte 26,5% af nettoopskrivningen til udskudt skat.

Sammenligningstal for 2017 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter og indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2017 på 7.257. Pr. 31.12.17 formindskes egenkapitalen med tkr. 10.839 og balancesummen reduceres med tkr. 600.

Den akkumulerede effekt ved primo 2017 er indregnet direkte i egenkapitalen med tkr. -3.582.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskab

Udarbejdelse af koncernregnskab er undladt i henhold til bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 110.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommene.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i en vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Som følge heraf afskrives der ikke på investeringsejendomme.

Reguleringen af investeringsejendommers værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.160 og et afkastkrav på 3,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der er på balancetidspunktet indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 1.400. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles i moderselskabets balance til indre værdi (equity metoden) i henhold til seneste aflagte regnskab. Efter dette princip medtages andelen i den tilknyttede virksomheds resultat for året i moderselskabets resultatopgørelse.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Værdipapirer er optaget til dagsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets aktuelle skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat af forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den skattemæssige værdi samt skattemæssig fremførbart underskud er opført til den forventede nutidsværdi.

Der er afsat udskudt skat med 26,5% af opskrivningen af det tyske datterselskab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris på statustidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.548.027	5.177.009
Personaleomkostninger	1	-894.818	-4.118.912
Resultat af ordinær primær drift		1.653.209	1.058.097
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.744.146	27.387.337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.000.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	829.279
Andre finansielle indtægter		1.319.712	1.629.588
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.327.940	-59.058
Andre finansielle omkostninger		-4.306.749	-681.047
Ordinært resultat før skat		15.082.378	30.164.196
Skat af årets resultat	2	-3.666.657	-6.657.854
Årets resultat		11.415.721	23.506.342
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.691.947	27.387.337
Overført resultat		723.774	-4.880.995
I alt		11.415.721	23.506.342

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		35.583.122	25.583.122
Materielle anlægsaktiver i alt	3	35.583.122	25.583.122
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		51.936.690	44.091.158
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	51.936.690	44.091.158
Anlægsaktiver i alt		87.519.812	69.674.280
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.000	0
Tilgodehavende skat		59.045	15.281
Andre tilgodehavender		24.001.094	20.149.597
Tilgodehavender i alt		24.310.139	20.164.878
Andre værdipapirer og kapitalandele		42.016.056	20.022.531
Værdipapirer og kapitalandele i alt		42.016.056	20.022.531
Likvide beholdninger		15.560.483	17.182.665
Omsætningsaktiver i alt		81.886.678	57.370.074
Aktiver i alt		169.406.490	127.044.354

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		2.390.700	2.390.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.882.044	30.088.711
Overført resultat		30.243.313	29.519.539
Forslag til udbytte		5.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		73.516.057	62.998.950
Hensættelse til udskudt skat		13.906.522	10.239.865
Hensatte forpligtelser i alt		13.906.522	10.239.865
Gæld til realkreditinstitutter		16.623.683	17.381.780
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.866.835	7.692.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	22.490.518	25.074.155
Gæld til realkreditinstitutter		735.486	698.219
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		325.540	325.540
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		55.574.092	25.232.245
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.858.275	2.475.380
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.493.393	28.731.384
Gældsforpligtelser i alt		81.983.911	53.805.539
Passiver i alt		169.406.490	127.044.354

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.390.700	40.928.367	29.519.539	1.000.000	73.838.606
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer		-10.839.655			-10.839.655
Betalt udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer .		101.385			101.385
Årets resultat		5.691.947	723.774	5.000.000	11.415.721
Egenkapital, ultimo	2.390.700	35.882.044	30.243.313	5.000.000	73.516.057

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	882.728	807.728
Pensioner	0	3.300.000
Andre omkostninger til social sikring	12.090	11.184
	<u>894.818</u>	<u>4.118.912</u>

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-3.666.657	-6.657.854
	<u>-3.666.657</u>	<u>-6.657.854</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>25.583.122</u>
Kostpris ultimo	<u>25.583.122</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	10.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>10.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.583.122</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.162.793
Kostpris ultimo	<u>3.162.793</u>
Nettoopskrivninger primo	40.928.365
Andel i årets resultat jf. note	17.834.146
Årets opskrivning	-10.090.000
Kursregulering	101.386
Nettoopskrivninger ultimo	<u>48.773.897</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.936.690</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sund Immobilien GmbH, Berlin - EUR	100%	6.955.216	2.388.299

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	17.359.169	735.486	16.623.683	13.652.000
Gældsbev.	6.192.375	325.540	5.866.835	4.565.000
	23.551.544	1.061.026	22.490.518	18.217.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter tkr. 17.359 er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 35.583.

Til sikkerhed for forpligtelsen om indbetaling af 900 T EUR overfor Merchant Equity Large Cap VIII A/S er deponeret værdipapirer med en kursværdi på tkr. 9.008 og likvide beholdninger på tkr. 893.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ernst B. Sund og hustru Gerda Sunds Familiefond, Østervangsvej 37, 8370 Hadsten.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	2