

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37
8370 Hadsten

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

30/04/2018

Klaus Kjærgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37

8370 Hadsten

CVR-nr: 27994911

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30/04/2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

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.

Aarhus, 30/04/2018

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er 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

Investerings ejendomme

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

Reguleringen af investerings ejendommers værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.160 og et afkastkrav på 4,5%. 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 investerings ejendommene 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 investerings ejendommene.

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 acontoskatte.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris på statutidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.177.009	989.380
Personaleomkostninger	1	-4.118.912	-638.702
Resultat af ordinær primær drift		1.058.097	350.678
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.387.337	13.249.588
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	655.669
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		829.279	341.707
Andre finansielle indtægter		1.629.588	1.085.886
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-59.058	-93.308
Andre finansielle omkostninger		-681.047	-1.258.542
Ordinært resultat før skat		30.164.196	14.331.678
Skat af årets resultat	2	599.790	0
Årets resultat		30.763.986	14.331.678
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.387.337	13.249.588
Overført resultat		2.376.649	82.090
I alt		30.763.986	14.331.678

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		25.583.122	25.583.122
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.583.122	25.583.122
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.091.158	16.679.815
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	44.091.158	16.679.815
Anlægsaktiver i alt		69.674.280	42.262.937
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	861.406
Udskudte skatteaktiver		599.790	0
Tilgodehavende skat		15.281	17.772
Andre tilgodehavender		20.149.597	25.806.035
Tilgodehavender i alt		20.764.668	26.685.213
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.022.531	8.528.457
Værdipapirer og kapitalandele i alt		20.022.531	8.528.457
Likvide beholdninger		17.182.665	1.914.615
Omsætningsaktiver i alt		57.969.864	37.128.285
Aktiver i alt		127.644.144	79.391.222

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		2.390.700	2.390.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		40.928.366	13.517.022
Overført resultat		29.519.539	27.142.890
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		73.838.605	44.050.612
Gæld til realkreditinstitutter		17.381.780	17.870.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.692.375	11.567.915
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	25.074.155	29.438.141
Gæld til realkreditinstitutter		698.219	270.739
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		325.540	325.540
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		25.232.245	2.426.012
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.475.380	2.880.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.731.384	5.902.469
Gældsforpligtelser i alt		53.805.539	35.340.610
Passiver i alt		127.644.144	79.391.222

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2.390.700	13.517.022	27.142.890	1.000.000	44.050.612
Betalt udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer .		24.007			24.007
Årets resultat		27.387.337	2.376.649	1.000.000	30.763.986
Egenkapital, ultimo	2.390.700	40.928.366	29.519.539	1.000.000	73.838.605

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	807.728	627.728
Pensioner	3.300.000	0
Andre omkostninger til social sikring	11.184	10.974
	<u>4.118.912</u>	<u>638.702</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	597.790	0
	<u>597.790</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	<u>25.583.122</u>
Kostpris ultimo	<u>25.583.122</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.583.122</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.162.793
Kostpris ultimo	3.162.793
Nettoopskrivninger primo	13.517.022
Andel i årets resultat jf. note	17.297.337
Årets opskrivning	10.090.000
Kursregulering	24.006
Nettoopskrivninger ultimo	40.928.365
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.091.158

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sund Immobilien GmbH, Berlin - EUR	100%	2.323.318	4.566.917

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	18.079.999	698.219	17.381.780	14.522.000
Gældsbev	8.017.915	325.540	7.692.375	6.390.000
	26.097.914	1.023.759	25.074.155	20.912.000

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter tkr. 18.080 er der afgivet pant i endomme med en bogført værdi på tkr. 25.583.

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. 10.353.

9. 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.