

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37
8370 Hadsten

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

29/04/2020

Klaus Kjærgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ERNST B. SUND A/S

Østervangsvej 37

8370 Hadsten

e-mailadresse: sund@sundejendomme.dk

CVR-nr: 27994911

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tangen 9

8200 Aarhus N

DK Danmark

CVR-nr: 32895468

P-enhed: 1016293799

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for ERNST B. SUND A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17/04/2020

Direktion

Charlotte Sund

Bestyrelse

Klaus Kjærgaard

Asmus Hamborg-Petersen

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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, 17/04/2020

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

Niels Christian 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019 udviser et resultat på tkr. 7.004 mod tkr. 11.415 for 2018. Balancen viser en egenkapital på tkr. 75.538.

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 måles til dagsværdi i balancen. For værdipapirer som handles på et aktivt marked svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		570.653	2.548.027
Personaleomkostninger	1	-925.031	-894.818
Resultat af ordinær primær drift		-354.378	1.653.209
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.946.378	7.744.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	10.000.000
Andre finansielle indtægter		9.714.149	1.319.712
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-538.487	-1.327.940
Andre finansielle omkostninger		-485.367	-4.306.749
Ordinært resultat før skat		6.389.539	15.082.378
Skat af årets resultat	2	614.785	-3.666.657
Årets resultat		7.004.324	11.415.721
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.945.475	5.691.947
Overført resultat		-3.941.151	723.774
I alt		7.004.324	11.415.721

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		35.583.122	35.583.122
Materielle anlægsaktiver i alt	3	35.583.122	35.583.122
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.007.700	51.936.690
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	50.007.700	51.936.690
Anlægsaktiver i alt		85.590.822	87.519.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	250.000
Tilgodehavende skat		34.887	59.045
Andre tilgodehavender		24.087.065	24.001.094
Tilgodehavender i alt		24.121.952	24.310.139
Andre værdipapirer og kapitalandele		55.622.758	42.016.056
Værdipapirer og kapitalandele i alt		55.622.758	42.016.056
Likvide beholdninger		1.354.797	15.560.483
Omsætningsaktiver i alt		81.099.507	81.886.678
Aktiver i alt		166.690.329	169.406.490

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		2.390.700	2.390.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.844.907	35.882.044
Overført resultat		26.302.162	30.243.313
Forslag til udbytte		0	5.000.000
Egenkapital i alt		75.537.769	73.516.057
Hensættelse til udskudt skat		13.291.737	13.906.522
Hensatte forpligtelser i alt		13.291.737	13.906.522
Gæld til realkreditinstitutter		15.885.389	16.623.683
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.541.295	5.866.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	21.426.684	22.490.518
Gæld til realkreditinstitutter		738.294	735.486
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		325.540	325.540
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		51.958.673	55.574.092
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.411.632	2.858.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		56.434.139	59.493.393
Gældsforpligtelser i alt		77.860.823	81.983.911
Passiver i alt		166.690.329	169.406.490

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	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	35.882.044	30.243.313	5.000.000	73.516.057
Betalt udbytte				-5.000.000	-5.000.000
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer .		17.388			17.388
Årets resultat		10.945.475	-3.941.151		7.004.324
Egenkapital, ultimo	2.390.700	46.844.907	26.302.162	0	75.537.769

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	912.728	882.728
Andre omkostninger til social sikring	12.303	12.090
	<u>925.031</u>	<u>894.818</u>

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	614.785	-3.666.657
	<u>614.785</u>	<u>-3.666.657</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	10.000.000
Årets opskrivning	0
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	48.773.897
Andel i årets resultat jf. note	-1.946.378
Kursregulering	17.388
Nettoopskrivninger ultimo	<u>46.844.907</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.007.700</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sund Immobilien GmbH, Berlin - EUR	<u>100%</u>	<u>6.694.651</u>	<u>-260.566</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.623.683	738.294	15.885.389	12.902.000
Gældsbev.	5.866.835	325.540	5.541.295	4.238.920
	22.490.518	1.063.834	21.426.684	17.140.920

6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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. 16.624 er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 35.583.

Til sikkerhed for forpligtelsen om indbetaling af 556 T EUR overfor Merchant Equity Large Cap VIII A/S er deponeret værdipapirer med en kursværdi på tkr. 6.686 og likvide beholdninger på tkr. 675.

Til sikkerhed for forpligtelsen om indbetaling af 779 t. EUR overfor Merchant Equity Infrastructure III A/S er deponeret værdipapirer med en kursværdi på tkr. 9.204 og likvide beholdninger på tkr. 19.

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.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	2