



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Sund ApS

Strandvejen 327, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 31 26 63 43

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2017.

Ole van der Heide
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Sund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 18. september 2017

Direktion

Ole van der Heide



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Sund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sund ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af regnskabsposten "Andre tilgodehavender" under finansielle anlægsaktiver.

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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 18. september 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sund ApS Strandvejen 327 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 31 26 63 43
	Stiftet: 15. februar 2008
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 10. regnskabsår
Direktion	Ole van der Heide
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investering og udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver er behæftet med en væsentlig usikkerhed. Tilgodehavendet måles på baggrund af et gældsbevægelse med variabel rente og en afdragsprofil, som påvirkes af låntagers fremtidige aktivitetsniveau. Låntagers likviditetsberedskab er spinkelt jf. seneste årsrapport for 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsselskabet Sund ApS er fortsættende selskab i en fusion med tre andre koncernselskaber pr. 1. juli 2016. Årets resultat anses for nogenlunde tilfredsstillende. Der forventes et resultat på samme niveau for det kommende regnskabsår.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Andre eksterne omkostninger	-272.135	-54.711
2 Personaleomkostninger	-114.890	0
Resultat før finansielle poster	-387.025	-54.711
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.207.823	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.435	0
Andre finansielle indtægter	2.213.750	2.458.268
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.391.093	-9.045
Resultat før skat	667.890	2.394.512
4 Skat af årets resultat	-458.320	-526.793
Årets resultat	209.570	1.867.719
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	209.570	1.867.719
Disponeret i alt	209.570	1.867.719



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.059.232	0
Andre tilgodehavender	54.903.553	54.041.606
Finansielle anlægsaktiver i alt	88.962.785	54.041.606
Anlægsaktiver i alt	88.962.785	54.041.606
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	681.494	359.555
Udsudte skatteaktiver	0	730.710
Tilgodehavende selskabsskat	272.390	0
Andre tilgodehavender	8.154	0
Periodeafgrænsningsposter	7.802	0
Tilgodehavender i alt	969.840	1.090.265
Likvide beholdninger	388.084	13.980
Omsætningsaktiver i alt	1.357.924	1.104.245
Aktiver i alt	90.320.709	55.145.851



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	130.000	130.000
7 Overført resultat	28.422.139	54.969.805
Egenkapital i alt	28.552.139	55.099.805
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	59.979.125	0
Anden gæld	1.789.445	46.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.768.570	46.046
Gældsforpligtelser i alt	61.768.570	46.046
Passiver i alt	90.320.709	55.145.851
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver er behæftet med en væsentlig usikkerhed. Tilgodehavendet måles på baggrund af et gældsbrief med variabel rente og en afdragsprofil, som påvirkes af låntagers fremtidige aktivitetsniveau. Låntagers likviditetsberedskab er spinkelt jf. seneste årsrapport for 2016.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>114.890</u>	<u>0</u>
	<u>114.890</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Af øvrige finansielle omkostninger vedrører 2.311.143 kr. tilknyttede virksomheder. (2015/16: 9 t.kr.)		
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-272.390	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>730.710</u>	<u>526.793</u>
	<u>458.320</u>	<u>526.793</u>



Noter

	30/6 2017	30/6 2016		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2016	0	0		
Tilgang primo, fusion	47.743.642	0		
Kostpris 30. juni 2017	47.743.642	0		
Nedskrivninger 1. juli 2016	0	0		
Korrektion primo, fusion	-14.892.233	0		
Årets resultat efter skat	1.207.823	0		
Nedskrivninger 30. juni 2017	-13.684.410	0		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	34.059.232	0		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
			Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsselskabet Sund ApS	
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	
Svanemøllevej 2 ApS, Gentofte	100 %	1.891.721	113.773	1.891.721
Bjørnebakken ApS, Gentofte	100 %	23.908.002	1.311.693	23.908.002
Svendborgsund.nu A/S, Gentofte	100 %	398.250	2.847	398.250
Efterskolevej 10 ApS, Gentofte	100 %	7.861.259	-220.490	7.861.259
		34.059.232	1.207.823	34.059.232
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2016		130.000	130.000	
		130.000	130.000	
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2016		54.969.805	53.102.086	
Regulering primo ved fusion		-26.757.236	0	
Årets overførte resultat		209.570	1.867.719	
		28.422.139	54.969.805	



Noter

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Efter fusionen pr. 1. juli 2016 har selskabet akkumuleret skattemæssige underskud i sambeskatningen til fremførsel. Den maksimale skattemæssige værdi heraf andrager ca. 8,6 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets værdi.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Asterisk & Co. A/S, CVR-nr. 29 61 59 42 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter langfristet tilgodehavende i form af gældsbevægelse i ejendom. Der nedskrives til amortiseret kostpris efter skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole van der Heide

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 87.63.185.202

2017-10-04 08:39:57Z

NEM ID 

Anders Ingemann Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.75.202

2017-10-04 09:58:55Z

NEM ID 

Ole van der Heide

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-319539463168

IP: 87.63.185.202

2017-10-04 10:21:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6EEEXF-CLW5B-2QCTF-C44CG-JMZQT-78HNV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>