

SUF Ejendomme ApS

Hunderupvej 116, 5230 Odense M


CVR-nr. 25 92 94 62



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:



.....



Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SUF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. april 2017

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Susanne Ritta Jespersen
formand



Kaj Vestergaard Nielsen
næstformand



Claus Tvede Geisler



Vickie Dalgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SUF Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SUF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 26. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme til unge omfattet af en behandling under koncernen Den Sociale Udviklingsfond, samt udlejning til afdelinger i koncernen Den Sociale Udviklingsfond.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 362.538 kr. mod 513.820 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 846.622 kr.

Virksomhedens egenkapital er negativ pr. 31. december 2016 og hele selskabskapitalen er således tabt. Selskabskapitalen forventes reableret ved fremtidig indtjening og/eller konvertering af gæld til egenkapitalen. Moderfonden har afgivet finansiell støtteerklæring frem til aflæggelsen af årsregnskabet for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der har betydning ved bedømmelsen af årets resultat og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|-----------------|-----------------|
| | Bruttofortjeneste | 2.843.954 | 1.798.958 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.347.840 | -1.067.197 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.496.114 | 731.761 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -1.567.177 | -1.121.683 |
| | Resultat før skat | -71.063 | -389.922 |
| 3 | Skat af årets resultat | -291.475 | -123.898 |
| | Årets resultat | <u>-362.538</u> | <u>-513.820</u> |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -362.538 | -513.820 |
| | | <u>-362.538</u> | <u>-513.820</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 68.182.615 | 55.672.843 |
| | | <u>68.182.615</u> | <u>55.672.843</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>68.182.615</u> | <u>55.672.843</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 690 |
| | Andre tilgodehavender | 21.946 | 10.000 |
| | | <u>21.946</u> | <u>10.690</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>27.722</u> | <u>68.088</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>49.668</u> | <u>78.778</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>68.232.283</u></u> | <u><u>55.751.621</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 1.300.000 | 1.300.000 |
| | Overført resultat | -2.146.622 | -1.784.084 |
| | Egenkapital i alt | -846.622 | -484.084 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 27.585.737 | 20.647.748 |
| | | <u>27.585.737</u> | <u>20.647.748</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.056.540 | 750.377 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 476.057 | 195.774 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 39.898.044 | 34.600.769 |
| | Anden gæld | 62.527 | 41.037 |
| | | <u>41.493.168</u> | <u>35.587.957</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | 69.078.905 | 56.235.705 |
| | PASSIVER I ALT | 68.232.283 | 55.751.621 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 1.200.000 | -2.170.264 | -970.264 |
| Kapitalforhøjelse | 100.000 | 900.000 | 1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -513.820 | -513.820 |
| Egenkapital 1. januar 2016 | 1.300.000 | -1.784.084 | -484.084 |
| Årets resultat | 0 | -362.538 | -362.538 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 1.300.000 | -2.146.622 | -846.622 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SUF Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændring til indregning og måling vedrørende årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Ovenstående ændring har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning (huslejeindtægt)

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid.

Afskrivningsgrundlaget udgør kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 40 år |
|-----------|-------|

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2016 | 2015 |
|--|------------------|----------------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 724.737 | 604.482 |
| Andre finansielle omkostninger | 842.440 | 517.201 |
| | <u>1.567.177</u> | <u>1.121.683</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 291.475 | 112.650 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 11.248 |
| | <u>291.475</u> | <u>123.898</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2016 | | 63.756.402 |
| Tilgang i årets løb | | 13.857.612 |
| Kostpris 31. december 2016 | | <u>77.614.014</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | | 8.083.559 |
| Årets afskrivninger | | 1.347.840 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | | <u>9.431.399</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | | <u>68.182.615</u> |

5 Selskabskapital

Anpartskapitalen udgør 13 anparter af nominelt 100.000 kr.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| kr. | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo | 1.300.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.100.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 100.000 | 0 | 0 | 100.000 |
| | <u>1.300.000</u> | <u>1.300.000</u> | <u>1.200.000</u> | <u>1.200.000</u> | <u>1.200.000</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2016 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 28.642.277 | 1.056.540 | 27.585.737 | 23.343.486 |
| | <u>28.642.277</u> | <u>1.056.540</u> | <u>27.585.737</u> | <u>23.343.486</u> |

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har fælles momsregistrering med moderselskabet og samtlige søsterselskaber og hæfter dermed solidarisk for momsforpligtelser overfor SKAT.

Selskabet indgår i sambeskatning med søsterselskaber og hæfter som administrationsselskab for de sambeskattede selskabers skatteforpligtelser.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.642 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.318 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 280 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og som er deponeret til sikkerhed for bankengagementet.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|----------------------------|----------|---|
| Den Sociale Udviklingsfond | Odense | Fondens adresse Hunderrupvej 116, 5230 Odense M |

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| Navn | Bopæl/Hjemsted |
|----------------------------|--------------------------------|
| Den Sociale Udviklingsfond | Hunderupvej 116, 5250 Odense M |