

SUF Ejendomme ApS

Hunderupvej 116, 5230 Odense M

CVR-nr. 25 92 94 62



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. april 2016

Som dirigent:



.....
Michael Hansen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SUF Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2016

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Kai Vestergaard Nielsen
formand



Claus Tvede Geisler



Vickie Dalgaard



Susanne Ritta Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SUF Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SUF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 18. april 2016
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 2015 udviser et underskud på -513.820 kr. mod -1.384.822 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -484.084 kr.

Årets resultat har medført en negativ egenkapital pr. 31. december 2015 og hele selskabskapitalen er tabt. Selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening og/eller konvertering af gæld til egenkapitalen.

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 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.798.958	1.352.580
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.067.197	-1.794.299
	Resultat af primær drift	731.761	-441.719
2	Finansielle omkostninger	-1.121.683	-860.773
	Resultat før skat	-389.922	-1.302.492
3	Skat af årets resultat	-123.898	-82.330
	Årets resultat	-513.820	-1.384.822
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-513.820	-1.384.822
		-513.820	-1.384.822

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	55.672.844	41.328.275
		<u>55.672.844</u>	<u>41.328.275</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.672.844</u>	<u>41.328.275</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	690	0
	Andre tilgodehavender	10.000	52.717
		<u>10.690</u>	<u>52.717</u>
	Likvide beholdninger	68.088	47.988
	Omsætningsaktiver i alt	<u>78.778</u>	<u>100.705</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>55.751.622</u></u>	<u><u>41.428.980</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.300.000	1.200.000
	Overført resultat	-1.784.084	-2.170.264
	Egenkapital i alt	-484.084	-970.264
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.647.748	14.751.894
		20.647.748	14.751.894
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	750.377	477.717
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.775	106.836
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.600.769	27.044.525
	Anden gæld	41.037	18.272
		35.587.958	27.647.350
	Gældsforpligtelser i alt	56.235.706	42.399.244
	PASSIVER I ALT	55.751.622	41.428.980

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.200.000	-2.170.264	-970.264
Årets resultat	0	-513.820	-513.820
Egenkapital overført til reserver	0	900.000	900.000
Andre værdireguleringer af egenkapital	100.000	0	100.000
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.300.000</u>	<u>-1.784.084</u>	<u>-484.084</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SUF Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af 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 renteomkostninger 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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 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 anlægsaktiver 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.

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 acontoskatte.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	604.482	481.997
Andre finansielle omkostninger	517.201	378.776
	<u>1.121.683</u>	<u>860.773</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	112.650	82.330
Regulering af skat vedrørende tidligere år	11.248	0
	<u>123.898</u>	<u>82.330</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		48.344.637
Tilgang i årets løb		15.411.766
Kostpris 31. december 2015		<u>63.756.403</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		7.016.362
Årets afskrivninger		1.067.197
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>8.083.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>55.672.844</u>

5 Selskabskapital

Anpartskapitalen udgør 13 anparter af nominelt 100.000 kr.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.100.000	1.100.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	0
	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.100.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.398.125	750.377	20.647.748	17.592.051
	<u>21.398.125</u>	<u>750.377</u>	<u>20.647.748</u>	<u>17.592.051</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.398 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 26.680 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.

8 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.

9 Nærtstående parter

SUF Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Den Sociale Udviklingsfond	Odense	Koncernregnskabet for Den Sociale Udviklingsfond kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Ejerforhold

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

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