

SUST ApS

Hunderupvej 146

5230 Odense M

Årsrapport for 2016

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

Jan Thisted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for SUST 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2017

Direktion

Jan Eg Thisted
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SUST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SUST ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. februar 2017

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SUST ApS Hunderupvej 146 5230 Odense M
CVR-nr.	35673733
Stiftelsesdato	28. februar 2014
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Jan Eg Thisted, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Pengeinstitut	Danske Bank Erhvervscenter Odense Flakhaven 1 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme samt udlejning til beboelse af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 812.525, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 7.285.798, og en egenkapital på kr. 883.256.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SUST ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. De skal fremover indregnes til amortiseret kostpris. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31.12.2015:

Årets resultat før skat forøges med kr. 10.342
Gæld til kreditinstitutter reduceres med kr. 10.342
Egenkapitalen forøges med kr. 10.342

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter udlejningsejendomme

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%
Småanskaffelser u/kr. 12.900	1 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varemeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsetejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2016 er beregnet på grundlag af et afkast på 5,5 %. (2015 = gennemsnitlig 6,0% og 6,5%)

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommene. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi:

Sdr. Boulevard:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
6,0	3.200.000	-300.000	-234.000
5,5	3.500.000	0	0
5,0	3.840.000	240.000	187.200

Jens Benzons Gade:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
6,0	1.980.000	-170.000	-132.600
5,5	2.150.000	0	0
5,0	2.380.000	230.000	179.400

Skt. Jørgens Gade:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
6,0	1.370.000	-130.000	-101.400
5,5	1.500.000	0	0
5,0	1.630.000	130.000	101.400

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		611.827	583.440
Andre driftsindtægter	1	436.388	0
Driftsomkostninger udlejningsejendomme		-179.539	-316.830
Bruttoresultat		868.676	266.610
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.765	-30.656
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	440.962	-446.536
Driftsresultat		1.294.873	-210.582
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-211.980	-225.749
Andre finansielle omkostninger	3	-41.194	-75.024
Resultat før skat		1.041.699	-511.355
Skat af årets resultat		-229.174	114.640
Årets resultat		812.525	-396.715
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		812.525	-396.715
Resultatdisponering		812.525	-396.715

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.193	8.359
Investeringsejendomme		7.150.000	8.700.000
Materielle anlægsaktiver		7.151.193	8.708.359
Anlægsaktiver		7.151.193	8.708.359
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.835
Andre tilgodehavender		400	12.898
Udskudte skatteaktiver		0	45.433
Tilgodehavender		400	85.166
Likvide beholdninger		134.205	38.969
Omsætningsaktiver		134.605	124.135
Aktiver		7.285.798	8.832.494

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	803.256	-9.268
Egenkapital		883.256	70.732
Hensættelser til udskudt skat		100.084	0
Hensatte forpligtelser		100.084	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.114.162	1.197.416
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.200.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.314.162	8.197.416
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		49.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		652.992	317.847
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		83.657	0
Anden gæld		202.647	231.499
Kortfristede gældsforpligtelser		988.296	564.346
Gældsforpligtelser		6.302.458	8.761.762
Passiver		7.285.798	8.832.494
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016	2015
1. Andre driftsindtægter		
Fortjeneste salg investeringsejendom	436.388	0
	436.388	0
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Opskrivning investeringsejendomme	-462.389	0
Nedskrivning investeringsejendomme	21.427	446.536
	-440.962	446.536
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	211.980	225.749
Andre finansielle omkostninger	41.194	75.024
	253.174	300.773
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000

Selskabskapitalen har været uændret de første 3 regnskabsår.

5. Overført resultat

Saldo primo	1.073	27.447
Korrektion primo	-10.342	-10.342
Årets tilgang	812.525	0
Årets afgang		-386.374
Eftergivelse gæld	0	360.000
Saldo ultimo	803.256	-9.269

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.114.162	49.000	918.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.200.000	0	3.864.000
	5.314.162	49.000	4.782.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DLHA ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Nykredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Skt. Jørgens Gade 138. Det samlede pant udgør kr. 1.242.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 1.500.000.