

# **SUST ApS**

Hunderupvej 146

5230 Odense M

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. januar 2018

---

Jan Thisted  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 24. januar 2018

### **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 2017 - 31. december 2017 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 Ethiske 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 24. januar 2018

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 10092159

John Hansen  
Registreret revisor  
mne10288

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SUST ApS Hunderupvej 146 5230 Odense M
CVR-nr.	35673733
Stiftelsesdato	28. februar 2014
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Jan Eg Thisted, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Afkastkravet i 2017 er fastsat til 5,00%. Et fald til 4,5% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommene på kr. 900.000. En stigning på afkastkravet til 5,5% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 750.000.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 113.657, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 8.053.721, og en egenkapital på kr. 996.913.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendom på kr. 224.826. Efter skat er beløbet kr. 175.364.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SUST ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

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

### 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	1- 3 år	0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af - og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

### **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.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand, varme og el, der ikke dækkes af lejerne, renholdelse samt forbrugsregnskaber.

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 handelsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af 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.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>139.414</b>	<b>868.676</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.923	-14.765
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		224.826	440.962
<b>Driftsresultat</b>		<b>358.317</b>	<b>1.294.873</b>
Finansielle omkostninger	1	-212.564	-253.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.753</b>	<b>1.041.699</b>
Skat af årets resultat		-32.096	-229.174
<b>Årets resultat</b>		<b>113.657</b>	<b>812.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		113.657	812.525
<b>Resultatdisponering</b>		<b>113.657</b>	<b>812.525</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	1.193
Investeringsejendomme	3	8.000.000	7.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>7.151.193</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>7.151.193</b>
Tilgodehavende selskabsskat		31.735	0
Andre tilgodehavender		0	400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.735</b>	<b>400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.986</b>	<b>134.205</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.721</b>	<b>134.605</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.053.721</b>	<b>7.285.798</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	916.913	803.256
<b>Egenkapital</b>		<b>996.913</b>	<b>883.256</b>
Hensættelser til udskudt skat		163.915	100.084
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>163.915</b>	<b>100.084</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.114.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.000.000	4.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.000.000</b>	<b>5.314.162</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	49.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		668.784	652.992
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	83.657
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		224.109	202.647
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>892.893</b>	<b>988.296</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.892.893</b>	<b>6.302.458</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.053.721</b>	<b>7.285.798</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	172.135	211.980
Andre finansielle omkostninger	40.429	41.194
	<b>212.564</b>	<b>253.174</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	21.497	21.497
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.497</b>	<b>21.497</b>
Af- og nedskrivninger primo	-20.304	-13.138
Årets afskrivninger	-1.193	-7.166
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-21.497</b>	<b>-20.304</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.193</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.963.542	9.012.676
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	625.174	509.039
Afgang i årets løb	0	-2.558.172
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.588.716</b>	<b>6.963.543</b>
Opskrivninger primo	489.577	272.320
Årets opskrivninger	56.680	217.257
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>546.257</b>	<b>489.577</b>
Af- og nedskrivninger primo	-303.120	-584.996
Årets nedskrivninger		-21.427
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	168.147	303.303
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-134.973</b>	<b>-303.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>7.150.000</b>

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsestekniker.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2017 fastsat til 5,00%. I 2016 var afkastkravet 5,50%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 400.000.

Ejendommene er beliggende i Odense C.

## Noter

	2017	2016
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 5. Overført resultat

Saldo primo	803.256	-9.269
Årets tilgang	113.657	812.525
<b>Saldo ultimo</b>	<b>916.913</b>	<b>803.256</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.000.000	0	4.980.000
	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4.980.000</b>

## 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

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.