

# **SUST ApS**

Hunderupvej 146

5230 Odense M

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. marts 2016

---

Jan Thisted  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning .....                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                            | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                          | 6  |
| Resultatopgørelse .....                                 | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Noter .....   | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. marts 2016

### **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 2015 - 31. december 2015 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. marts 2016

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | SUST ApS<br>Hunderupvej 146<br>5230 Odense M   |
| CVR-nr.              | 35673733   |
| Stiftelsesdato       | 28. februar 2014   |
| Regnskabsår          | 1. januar 2015 - 31. december 2015   |
| <b>Direktion</b>     | Jan Eg Thisted, Direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Lindholmvej 1A<br>5250 Odense SV<br>CVR-nr.: 10092159 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Erhvervscenter Odense<br>Flakhaven 1<br>5100 Odense C   |

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SUST ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. 12.800            | 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 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

Udlejningsejendommene måles til dagsværdi, da det er investeringsejendomme.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi og foretages af ledelsen.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2015 er beregnet på grundlag af et afkast på 6,0 % og 6,5 %. (2014 = 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% |
|------------|------------------|----------|------------------------|
| 7,0        | 2.690.000        | -210.000 | -163.800               |
| <b>6,5</b> | <b>2.900.000</b> | <b>0</b> | <b>0</b>               |
| 6,0        | 3.130.000        | 230.000  | 179.400                |

#### Enggade:

| Afkast i % | Ejendomsværdi    | Ændring  | Ændring efter skat 78% |
|------------|------------------|----------|------------------------|
| 7,0        | 2.320.000        | -180.000 | -140.400               |
| <b>6,5</b> | <b>2.500.000</b> | <b>0</b> | <b>0</b>               |
| 6,0        | 2.710.000        | 210.000  | 163.800                |

#### Jens Benzons Gade:

| Afkast i % | Ejendomsværdi    | Ændring  | Ændring efter skat 78% |
|------------|------------------|----------|------------------------|
| 6,5        | 1.770.000        | -130.000 | -101.400               |
| <b>6,0</b> | <b>1.900.000</b> | <b>0</b> | <b>0</b>               |
| 5,5        | 2.090.000        | 190.000  | 148.200                |

#### Skt. Jørgens Gade:

| Afkast i % | Ejendomsværdi    | Ændring  | Ændring efter skat 78% |
|------------|------------------|----------|------------------------|
| 6,5        | 1.300.000        | -100.000 | -78.000                |
| <b>6,0</b> | <b>1.400.000</b> | <b>0</b> | <b>0</b>               |
| 5,5        | 1.530.000        | 130.000  | 101.400                |



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres 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.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

### **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 acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2015<br>kr.     | 2014<br>kr.    |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>266.609</b>  | <b>28.225</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -30.656         | -8.271         |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                      |      | -446.536        | 133.860        |
| Dagsværdireguleringer af gæld                                     |      | 10.342          | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-200.241</b> | <b>153.814</b> |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -300.773        | -119.764       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-501.014</b> | <b>34.050</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | 114.640         | -6.603         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-386.374</b> | <b>27.447</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |                |
| Overført resultat   |      | -386.374        | 27.447         |
|   |      | <b>-386.374</b> | <b>27.447</b>  |

## Balance 31. december 2015

|   | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                  |                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 8.359            | 15.525           |
| Investeringsjendomme                    |      | 8.700.000        | 7.400.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>8.708.359</b> | <b>7.415.525</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>8.708.359</b> | <b>7.415.525</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat             |      | 26.835           | 35.769           |
| Andre tilgodehavender                   |      | 12.898           | 60.600           |
| Udskudte skatteaktiver                  |      | 45.433           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>85.166</b>    | <b>96.369</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>38.969</b>    | <b>292.280</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>124.135</b>   | <b>388.649</b>   |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>8.832.494</b> | <b>7.804.174</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 | 2    | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                  | 3    | 1.073            | 27.447           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>81.073</b>    | <b>107.447</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 0                | 42.372           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>0</b>         | <b>42.372</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.187.075        | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 7.000.000        | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>8.187.075</b> | <b>0</b>         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 15.000           | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 317.847          | 7.387.867        |
| Anden gæld   |      | 231.499          | 266.488          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>564.346</b>   | <b>7.654.355</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>8.751.421</b> | <b>7.654.355</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>8.832.494</b> | <b>7.804.174</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 6    |                  |                  |
| Virksomhedens væsentligste aktiviteter             | 7    |                  |                  |

## Noter

|   | 2015           | 2014           |
|---|----------------|----------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                                  |                |                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 225.749        | 97.867         |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 75.024         | 21.897         |
|   | <b>300.773</b> | <b>119.764</b> |
| <b>2. 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 første 2 regnskabsår.

|                             |              |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| <b>3. Overført resultat</b> |              |               |
| Saldo primo                 | 27.447       | 0             |
| Årets tilgang               | 0            | 27.447        |
| Årets afgang                | -386.374     | 0             |
| Eftergivelse gæld           | 360.000      | 0             |
| <b>Saldo ultimo</b>         | <b>1.073</b> | <b>27.447</b> |

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 1.187.075             | 15.000                   | 1.127.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.000.000             | 0                        | 7.000.000             |
|                                   | <b>8.187.075</b>      | <b>15.000</b>            | <b>8.127.000</b>      |

## 5. 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.

## 6. 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. 1.400.000.

## 7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme.