

SUST ApS

Hunderupvej 146

5230 Odense M

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-04-2020

Jan Eg Thisted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 29-04-2020

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 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29-04-2020

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10092159

John Hansen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne10288

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SUST ApS Hunderupvej 146 5230 Odense M
CVR-nr.	35673733
Stiftelsesdato	28. februar 2014
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Jan Eg Thisted, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159
Pengeinstitut	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 dagsværdier er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

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

Afkastkravet i 2019 er fastsat til 5,00% for udlejningsejendomme med flere lejemål. Et fald til 4,5% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommene på kr. 1.000.000. En stigning på afkastkravet til 5,5% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 700.000. For ejerlejligheder er afkastkravet fastsat til 3,5%. Et fald til 3,0% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommene på kr. 200.000. En stigning på afkastkravet til 4,0% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 100.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr.

-251.713, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 9.646.650, og en egenkapital på kr. 831.894.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme på kr. -503.950. Efter skat er beløbet kr. -393.081.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SUST ApS for 2019 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

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

Reguleringer af investeringsaktiver til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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 ejendommens dagsværdi.

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.

Ejendommens 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 lejeren, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		419.749	275.641
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-503.950	53.991
Driftsresultat		-84.201	329.632
Finansielle omkostninger	2	-238.404	-218.359
Resultat før skat		-322.605	111.273
Skat af årets resultat		70.892	-24.579
Årets resultat		-251.713	86.694
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-251.713	86.694
Resultatdisponering		-251.713	86.694

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Likvide beholdninger		<u>246.650</u>	<u>65.983</u>
Omsætningsaktiver		<u>246.650</u>	<u>65.983</u>
Aktiver		<u>9.646.650</u>	<u>9.465.983</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	751.894	1.003.607
Egenkapital		831.894	1.083.607
Hensættelser til udskudt skat		98.365	188.494
Hensatte forpligtelser		98.365	188.494
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.857.212	7.926.808
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.857.212	7.926.808
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		168.000	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		19.237	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		671.942	267.074
Kortfristede gældsforpligtelser		859.179	267.074
Gældsforpligtelser		8.716.391	8.193.882
Passiver		9.646.650	9.465.983
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>238.404</u>	<u>218.359</u>
	238.404	218.359
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.934.724	7.588.716
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>503.950</u>	<u>1.346.009</u>
Kostpris ultimo	9.438.674	8.934.725
Dagsværdireguleringer primo	465.275	411.284
Årets reguleringer	<u>-503.949</u>	<u>53.991</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	-38.674	465.275
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.400.000	9.400.000
<p>Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsestekniker.</p> <p>Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:</p> <p>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.</p> <p>Afkastkravet for investeringsejendommene med flere lejemål er i 2019 fastsat til 5,00%. I 2018 var afkastkravet også 5,00%.</p> <p>Afkastkravet for investeringsejendom, som er ejerlejlighed, er i 2019 fastsat til 3,5%. I 2018 var afkastkravet også 3,5%.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 457.000.</p> <p>Ejendommene er beliggende i Odense C.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Saldo ultimo	80.000	80.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
5. Overført resultat		
Saldo primo	1.003.607	916.913
Årets tilgang	0	86.694
Årets afgang	-251.713	0
Saldo ultimo	751.894	1.003.607

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.857.212	168.000	7.037.212
	7.857.212	168.000	7.037.212

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.