



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Sula Ejendomme ApS
Gl. Allervej 7
6070 Christiansfeld

CVR nr. 31 75 38 64

Årsrapport for 1. januar 2015 - 31. december 2015
(7. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 8 / 6 2016

Dirigent Lars Lindved Christensen

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sula Ejendomme ApS
Gl. Allervej 7
6070 Christiansfeld

Telefon: 40 98 50 60

CVR-nr.: 31 75 38 64

Stiftet: 11. september 2008

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Lindved Christensen

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26 81 23 72
Ribelandevej 30
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sula Ejendomme ApS, Christiansfeld.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 8. juni 2016

Direktionen



Lars Lindved Christensen

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Det erklæres hermed, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sula Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sula Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ANDRE FORHOLD

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

UDTAGELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Tønder, den 8. juni 2016

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud efter skat på kr. 295.870.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastskrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler,

måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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. For inde-værende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgør-elsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for året 2015

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	864.247	772.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-553.500	337.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	<u>190.489</u>	<u>8.729</u>
Resultat før finansielle poster	501.236	1.118.657
Andre finansielle indtægter	6.138	2.408
1. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-236.523</u>	<u>-263.108</u>
Ordinært resultat før skat	270.851	857.957
2. Skat af årets resultat	<u>25.019</u>	<u>-192.490</u>
Årets resultat	<u><u>295.870</u></u>	<u><u>665.467</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>295.870</u>	<u>665.467</u>
Disponeret i alt	<u><u>295.870</u></u>	<u><u>665.467</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
3. Grunde og bygninger	<u>15.950.000</u>	<u>16.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.950.000</u>	<u>16.500.000</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>15.950.000</u></u>	 <u><u>16.500.000</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>13.955</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.955</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>78.741</u>	<u>234.157</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>92.696</u></u>	 <u><u>234.157</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>16.042.696</u></u>	 <u><u>16.734.157</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	4.331.101	4.035.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
4. Egenkapital i alt	4.456.101	4.160.231
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
2. Hensættelser til udskudt skat	731.586	950.328
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
5. Gæld til realkreditinstitutter	7.912.123	8.555.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.912.123	8.555.775
5. Kortfristet del af langfristet gæld	420.000	375.000
Kreditinstitutter	921.752	1.232.218
Gæld til tilknyttede virksomheder	337.066	163.074
2. Selskabsskat	0	127.634
Anden gæld	1.264.068	1.169.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.942.886	3.067.823
Gældsforpligtelser i alt	10.855.009	11.623.598
Passiver i alt	16.042.696	16.734.157
6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Medarbejderforhold		

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.478	0
Renteomkostninger i øvrigt	229.045	263.108
	<u>236.523</u>	<u>263.108</u>
Note 2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	<u>193.723</u>	<u>127.634</u>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	731.586	950.328
Udskudt skat i alt	731.586	950.328
Udskudte skatteforpligtelser primo	-950.328	-885.472
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>-218.742</u>	<u>64.856</u>
Skat af årets resultat	<u>-25.019</u>	<u>192.490</u>

Kr. Sidste år

Note 3. Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Kostpris primo	12.621.111	10.454.111
Tilgang i året	3.500	2.167.000
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>12.624.611</u>	<u>12.621.111</u>
Opskrivning primo	3.878.889	3.541.889
Opskrivning afhændede aktiver	0	0
Op og nedskrivning i året	<u>-553.500</u>	<u>337.000</u>
Opskrivning ultimo	<u>3.325.389</u>	<u>3.878.889</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>15.950.000</u></u>	<u><u>16.500.000</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 21.270.000.

Investeringsjendomme vedrører en portefølje af udlejningsjendomme til boligformål.

Udlejningsjendomme til boligformål er værdiansat efter en nettolejemodel. Afkastkravet er fastsat til 7,5%. En ændring af afkastkravet med +/-1% vil ændre regnskabsmæssig værdi med +/-2,4 mio. kr.

Note 4. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Praksis- ændringer</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	125.000				125.000
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Overført overskud	<u>4.035.231</u>	<u>0</u>		<u>295.870</u>	<u>4.331.101</u>
	<u>4.160.231</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>295.870</u>	<u>4.456.101</u>

Note 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.930.775</u>	<u>8.332.123</u>	<u>420.000</u>	<u>5.016.564</u>
	<u>8.930.775</u>	<u>8.332.123</u>	<u>420.000</u>	<u>5.016.564</u>

Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for "Sula Holding ApS", der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets bygninger og grunde er der tinglyst følgende hæftelser:

1. Nykredit Realkredit A/S eller DLR Kredit A/S
2. Ejerpantebreve nom. tkr. 3.964

Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>15.950.000</u>	<u>16.500.000</u>
---	-------------------	-------------------

Note 7. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.