



**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

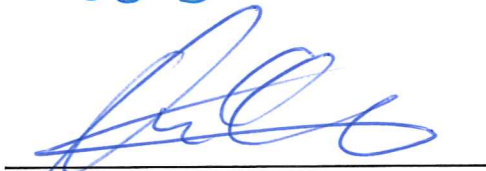
CVR nr. 31 75 38 64

Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016

(8. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 23 / 5 2017



---

Dirigent Lars Lindved Christensen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-

# 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

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

## Ledespåtegning

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

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 18. april 2017

**Direktionen**



---

Lars Lindved Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Sula Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sula Ejendomme ApS for regnskabsåret

1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 18. april 2017

### **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud efter skat på kr. 439.029.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Der er i regnskabsåret indarbejdet indtægtsførte værdireguleringer vedr. investeringsejendomme under reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen pr. 1/1 2015.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstal er tilpasset.

### **Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1**

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

"Gæld til realkreditinstitutter" var tidligere beregnet til dagsværdi. Dette er nu beregnet til amortiseret kortspris.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er ikke indregnet i egenkapitalen primo, ligeledes er sammenligningstal er ikke tilpasset, jfr. den nye ÅRL.

*Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:*

- Årets resultat før skat forøges med tkr. 226
- Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 50
- Årets resultat efter skat forøges med tkr. 176
- Balancesummen ændres ikke
- Egenkapitalen forøges med tkr. 176.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme. 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

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 opgjort 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 med overvejende sandsynlighed 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 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.

#### 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 afskrivning af lånets kursregulering pr. 31. december 2015 jfr. den nye årsregnskabslov.

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 resultatopgørelsen 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 2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	963.253	864.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-116.396	-553.500
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	190.489
<b>Resultat før finansielle poster</b>	846.857	501.236
1. Andre finansielle indtægter	593	6.138
2. Øvrige finansielle omkostninger	-284.086	-236.523
<b>Ordinært resultat før skat</b>	563.364	270.851
3. Skat af årets resultat	-124.335	25.019
<b>Årets resultat</b>	439.029	295.870
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
Overført resultat	439.029	439.029
<b>Disponeret i alt</b>	439.029	295.870

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>AKTIVER</b>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	<u>17.650.000</u>	<u>15.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.650.000</u>	<u>15.950.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>17.650.000</u></u>	<u><u>15.950.000</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>14.522</u>	<u>13.955</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>14.522</u>	<u>13.955</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>85.280</u>	<u>78.741</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>99.802</u></u>	<u><u>92.696</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>17.749.802</u></u>	<u><u>16.042.696</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringaktiver	3.878.885	3.878.885
Overført resultat	891.245	452.216
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.895.130</u></b>	<b><u>4.456.101</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>	<b><u>705.978</u></b>	<b><u>731.586</u></b>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b><u>7.447.575</u></b>	<b><u>7.912.123</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.447.575</u></b>	<b><u>7.912.123</u></b>
 <b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>	 <b>470.060</b>	 <b>420.000</b>
Kreditinstitutter	2.291.334	921.752
Gæld til tilknyttede virksomheder	500.702	337.066
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.439.022</u>	<u>1.264.068</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.701.118</u></b>	<b><u>2.942.886</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>12.148.693</u></b>	 <b><u>10.855.009</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>17.749.802</u></b>	 <b><u>16.042.696</u></b>
 <b>6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7. Medarbejderforhold</b>		



## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år		
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	593	6.138		
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	593	6.138		
 <b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.694	7.478		
Renteomkostninger i øvrigt	270.392	229.045		
	284.086	236.523		
 <b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>				
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	149.942	193.723		
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0		
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	705.978	731.586		
<b>Udskudt skat i alt</b>	705.978	731.586		
Udskudte skatteforpligtelser primo	-731.586	-950.328		
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	-25.607	-218.742		
 <b>Skat af årets resultat</b>	124.335	-25.019		
 <b><u>Note 4. Egenkapital</u></b>				
	Virksomheds-	Reserve for dagsværdi på	Overført	Egenkapital
	kapital	investerings-	resultat	i alt
		ejendomme		
<b>Egenkapital primo</b>	125.000	3.878.885	452.216	4.456.101
Årets resultat	0	0	439.029	439.029
<b>Egenkapital ultimo</b>	125.000	3.878.885	891.245	4.895.130



### **Note 5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.332.123	7.917.635	470.060	5.633.209
	<u>8.332.123</u>	<u>7.917.635</u>	<u>470.060</u>	<u>5.633.209</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 administrationsselskab 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>17.650.000</u>	<u>15.950.000</u>
---	-------------------	-------------------

### **Note 7. Medarbejderforhold**

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