



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 2017 - 31. december 2017
(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 14 / 6 2018

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
Egenkapitalopgørelse	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

Ledespåtegning

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

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 6. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Ethiske 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 6. juni 2018

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

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.

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 omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og perioden omfatter regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration m.v.

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 nominal 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 underskud, 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 nettorealiseringsværdi.

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 2017

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	1.606.694	963.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>875.621</u>	<u>-116.396</u>
Resultat før finansielle poster	2.482.315	846.857
1. Andre finansielle indtægter	708	593
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-275.958</u>	<u>-284.086</u>
Ordinært resultat før skat	2.207.065	563.364
3. Skat af årets resultat	<u>-485.573</u>	<u>-124.335</u>
Årets resultat	<u><u>1.721.492</u></u>	<u><u>439.029</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.721.492</u>	<u>439.029</u>
Disponeret i alt	<u><u>1.721.492</u></u>	<u><u>439.029</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	<u>19.000.000</u>	<u>17.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>17.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>19.000.000</u></u>	<u><u>17.650.000</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>25.291</u>	<u>14.522</u>
Tilgodehavender i alt	<u>25.291</u>	<u>14.522</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>63.819</u>	<u>85.280</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>89.110</u></u>	<u><u>99.802</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>19.089.110</u></u>	<u><u>17.749.802</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.491.623	4.770.130
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>6.616.623</u>	<u>4.895.130</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>898.615</u>	<u>705.978</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.205.801</u>	<u>7.447.575</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.205.801</u>	<u>7.447.575</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld	554.270	470.060
Kreditinstitutter	892.644	2.291.334
Gæld til tilknyttede virksomheder	370.109	500.702
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.551.048</u>	<u>1.439.022</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.368.071</u>	<u>4.701.118</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.573.872</u>	<u>12.148.693</u>
Passiver i alt	<u>19.089.110</u>	<u>17.749.802</u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	125.000	4.770.130	4.895.130
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.721.492</u>	<u>1.721.492</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>6.491.623</u>	<u>6.616.623</u>

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	669	593
Renteindtægter i øvrigt	39	0
Andre finansielle indtægter i alt	708	593

Note 2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.341	13.694
Renteomkostninger i øvrigt	256.617	270.392
	275.958	284.086

Note 3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	292.936	149.942
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	898.615	705.978
Udskudt skat i alt	898.615	705.978
Udskudte skatteforpligtelser primo	-705.978	-731.586
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	192.637	-25.607
Skat af årets resultat	485.573	124.335

Note 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.917.635	8.760.071	554.270	6.084.967
	7.917.635	8.760.071	554.270	6.084.967

Note 5. 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>19.000.000</u>	<u>17.650.000</u>
---	-------------------	-------------------

Note 6. Medarbejderforhold

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