



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37  
6270 Tønder  
**T** 7472 3636  
**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 - 31. december 2023  
(15. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 14 / 16 2024

Dirigent Lars Lindved Christensen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-

# 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 37  
6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sula Ejendomme ApS, Christiansfeld.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

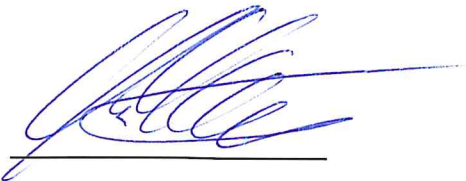
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 14. juni 2024

**Direktionen**



Lars Lindved Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Sula Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sula Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etisk adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at de opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ

end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

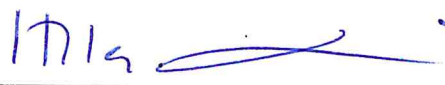
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 14. juni 2024

**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.

## **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.

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 åcontoskatteordningen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægt og kapitalgevinst ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for

forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdi anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. For ejendommene ligger det fastsatte afkastkrav på 6 %. I beregningen er der taget højde for inflation, som er fastsat til 1 % og tomgangsleje er fastsat til 0-2%.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 afkastkrav 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.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

## Resultatopgørelse for året 2023

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	3.327.881	2.643.419
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>585.166</u>	<u>-863.120</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.913.047	1.780.299
1. Andre finansielle indtægter	56.029	1.411.543
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.035.565</u>	<u>-866.534</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	1.933.511	2.325.308
3. Skat af årets resultat	<u>-425.372</u>	<u>-511.568</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.508.139</u></u>	<u><u>1.813.740</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.508.139</u>	<u>1.813.740</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.508.139</u></u>	<u><u>1.813.740</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
4. Investeringsejendomme	<u>55.500.000</u>	<u>54.452.471</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.500.000</u>	<u>54.452.471</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><u>55.500.000</u></u>	 <u><u>54.452.471</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>794.161</u>	<u>818.140</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>794.161</u>	<u>818.140</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>144.142</u>	<u>160.656</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><u>938.303</u></u>	 <u><u>978.796</u></u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>56.438.303</u></u>	 <u><u>55.431.267</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	13.885.635	12.377.496
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.010.635</u></b>	<b><u>12.502.496</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>671.557</u>	<u>542.821</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
5. Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.562.152</u>	<u>25.512.061</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.562.152</u></b>	<b><u>25.512.061</u></b>
5. Kortfristet del af langfristet gæld	1.167.911	1.196.086
Kreditinstitutter	9.648.791	9.921.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.694	170.488
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.943.913	2.083.098
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>3.243.650</u>	<u>3.502.925</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.193.959</u></b>	<b><u>16.873.889</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>41.756.111</u></b>	 <b><u>42.385.950</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>56.438.303</u></b>	 <b><u>55.431.267</u></b>
6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Medarbejderforhold		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	125.000	12.377.496	12.502.496
Årets resultat		<u>1.508.139</u>	<u>1.508.139</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>13.885.635</u>	<u>14.010.635</u>



## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>		
Kursgevist	0	1.380.108
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	56.021	31.435
Renteindtægt øvrige	8	
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>56.029</b>	<b>1.411.543</b>
 <b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	159.369	57.230
Renteomkostninger i øvrigt	1.876.196	809.304
	<b>2.035.565</b>	<b>866.534</b>
 <b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<b>296.636</b>	<b>701.454</b>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	671.557	542.821
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>671.557</b>	<b>542.821</b>
Udskudte skatteforpligtelser primo	-542.821	-732.707
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<b>128.736</b>	<b>-189.886</b>
 <b>Skat af årets resultat</b>	 <b>425.372</b>	 <b>511.568</b>

**Note 4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38**

**Investeringssejendomme**

Dagsværdi, ultimo	55.500.000	54.452.471
Urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	585.166	0
Urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	0	863.120
Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0

**Note 5. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.708.147</u>	<u>25.730.063</u>	<u>1.167.911</u>	<u>19.793.611</u>
	<u>26.708.147</u>	<u>25.730.063</u>	<u>1.167.911</u>	<u>19.793.611</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

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelser udgør tkr	61.617
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr.	55.500

### **Note 7. Medarbejderforhold**

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