



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 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 2022  
(14. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 26 / 6 2023

---

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

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Christiansfeld, den 24. juni 2023

## 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 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. juni 2023

## **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 finansiell 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 5 %. I beregningen er der taget højde for inflation, som er fastsat til 3 % og tomgangsleje er i gennemsnit fastsat til 0%.

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 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 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 nominal 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 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	2.643.419	2.417.926
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-863.120</u>	<u>439.380</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.780.299	2.857.306
1. Andre finansielle indtægter	1.411.543	8.204
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-866.534</u>	<u>-645.491</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	2.325.308	2.220.019
3. Skat af årets resultat	<u>-511.568</u>	<u>-488.404</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.813.740</u></u>	<u><u>1.731.615</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.813.740</u>	<u>1.731.615</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.813.740</u></u>	<u><u>1.731.615</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
4. Investeringsejendomme	<u>54.452.471</u>	<u>42.756.130</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>54.452.471</u>	<u>42.756.130</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><u>54.452.471</u></u>	 <u><u>42.756.130</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>818.140</u>	<u>636.705</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>818.140</u>	<u>636.705</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>160.656</u>	<u>176.476</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><u>978.796</u></u>	 <u><u>813.181</u></u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>55.431.267</u></u>	 <u><u>43.569.311</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.377.496	10.563.756
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.502.496</b>	<b>10.688.756</b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	542.821	732.707
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
5. Gæld til realkreditinstitutter	25.512.061	19.266.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.512.061</b>	<b>19.266.820</b>
5. Kortfristet del af langfristet gæld	1.196.086	1.286.644
Kreditinstitutter	9.921.292	8.005.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.488	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.083.098	1.334.128
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3.502.925	2.254.484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.873.889</b>	<b>12.881.027</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b>42.385.950</b>	 <b>32.147.848</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>55.431.267</b>	 <b>43.569.311</b>
6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Medarbejderforhold		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	125.000	10.563.756	10.688.756
Årets resultat		1.813.740	1.813.740
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>12.377.496</u>	<u>12.502.496</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>		
Kursgevist	1.380.108	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>31.435</u>	<u>8.204</u>
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>1.411.543</u></b>	<b><u>8.204</u></b>
 <b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	57.230	41.543
Renteomkostninger i øvrigt	<u>796.089</u>	<u>603.948</u>
	<b><u>853.319</u></b>	<b><u>645.491</u></b>
 <b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>701.454</u>	<u>391.741</u>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>542.821</u>	<u>732.707</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	542.821	732.707
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-732.707</u>	<u>-636.044</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>-189.886</u>	<u>96.663</u>
 <b>Skat af årets resultat</b>	 <b><u>511.568</u></b>	 <b><u>488.404</u></b>



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

**Investeringsejendomme**

Dagsværdi, ultimo	54.452.471	42.756.130
Urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	0	436.390
Urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	863.120	0
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>20.553.464</u>	<u>26.708.147</u>	<u>1.196.086</u>	<u>20.642.332</u>
	<u>20.553.464</u>	<u>26.708.147</u>	<u>1.196.086</u>	<u>20.642.332</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

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelser udgør kr. 60.362.500.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 54.452.471.

### **Note 7. Medarbejderforhold**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Lindved Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Lindved Christensen

Direktør

ID: 02195961-bdf2-466a-ad68-bbe998742f6b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 13:10:26

Underskrevet med MitID



## Helen Lisby

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Helen Lisby

Revisor

ID: 43219311

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:07:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Lindved Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Lindved Christensen

Dirigent

ID: 02195961-bdf2-466a-ad68-bbe998742f6b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 17:09:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 589202QgTkt250307416

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).