

Sühler Ejendomme ApS

CVR-nr. 34 04 57 47

Rjukanvej 1
4900 Nakskov

Årsrapport 2021
(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. marts 2022

Johnny Friis Sühler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Sühler Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 21. marts 2022

I direktionen:

Johnny Friis Sühler

Direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sühler Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sühler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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 væsentlig 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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.

Nykøbing F., den 21. marts 2022

Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen
statsautoriseret revisor
mne30250



Selskabsoplysninger

Selskabet	Sühler Ejendomme ApS Rjukanvej 1 4900 Nakskov
	CVR-nr.: 34 04 57 47
	Hjemsted: Lolland
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Friis Sühler
Revisor	Andersen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Slotsbryggen 14A 4800 Nykøbing F.



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		392.107	405.222
Af- og nedskrivninger	1	-172.746	-173.715
Driftsresultat		219.361	231.507
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle omkostninger		-81.484	-86.827
Ordinært resultat før skat		137.877	144.680
Skat af årets resultat	2	-30.327	-31.816
Årets resultat		107.550	112.864
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		107.550	112.864
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		107.550	112.864



Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
Grunde og bygninger	3	5.999.656	6.096.581
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	326.201	402.022
Materielle anlægsaktiver		6.325.857	6.498.603
Anlægsaktiver		6.325.857	6.498.603
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.421	3.965
Andre tilgodehavender		41.554	262.550
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede tilgodehavender		107.975	266.515
Likvide beholdninger		232	232
Omsætningsaktiver		108.207	266.747
Aktiver i alt		6.434.064	6.765.350



Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.997.620	1.890.070
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		2.097.620	1.990.070
Hensættelser til udskudt skat		882.381	870.974
Hensatte forpligtelser		882.381	870.974
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.255.881	2.414.023
Kreditinstitutter i øvrigt	5	475.845	565.213
Langfristede gældsforpligtelser		2.731.726	2.979.236
Kortfristet del af langfristet gæld	5	239.891	227.723
Kreditinstitutter		58.546	279.389
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.501	25.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.595	153.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.704	65.672
Selskabsskat		18.920	24.706
Anden gæld		188.180	147.944
Kortfristede gældsforpligtelser		722.337	925.070
Gældsforpligtelser		3.454.063	3.904.306
Passiver i alt		6.434.064	6.765.350
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	100.000	100.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	1.890.070	1.777.206
Årets resultat	107.550	112.864
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>1.997.620</u>	<u>1.890.070</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>2.097.620</u>	<u>1.990.070</u>



Noter

	2021	2020
1 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	96.925	103.395
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.821	70.320
	172.746	173.715
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	18.920	24.706
Regulering af udskudt skat	11.407	7.110
	30.327	31.816
Skat af ordinært resultat består ligeledes af koncernintern skat.		
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	7.113.704	7.113.704
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	7.113.704	7.113.704
Afskrivninger 1. januar	1.017.123	913.728
Årets afskrivninger	96.925	103.395
Afskrivninger 31. december	1.114.048	1.017.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.999.656	6.096.581



Noter

	2021	2020
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.720.606	1.690.606
Årets tilgang	0	30.000
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.720.606</u>	<u>1.720.606</u>
Afskrivninger 1. januar	1.318.584	1.248.264
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	0	0
Årets afskrivninger	75.821	70.320
Afskrivninger 31. december	<u>1.394.405</u>	<u>1.318.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>326.201</u>	<u>402.022</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.414.000	158.119	2.255.881	1.617.923
Kreditinstitutter i øvrigt	557.617	81.772	475.845	99.955
	<u>2.971.617</u>	<u>239.891</u>	<u>2.731.726</u>	<u>1.717.878</u>



Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Sühler Holding ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 16-24 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 5, samt en genkøbsforpligtelse på t.kr. 76 i alt t.kr. 186.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.414, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 3.146, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.892.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut i Sühler ejendomme ApS og J. Sühler ApS er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 5.892.

Selskabet kautionerer overfor J. Sühler ApS bankengagement med kreditinstitut.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Vareforbrug

Ejendommens driftsomkostninger indeholder udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi t.kr.</u>
Bygninger	50 år	2.440
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-20 år	0

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig skat".

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johnny Friis Sühler

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-808253800102

IP: 195.249.xxx.xxx

2022-03-23 16:38:42 UTC

NEM ID 

Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10108454-RID:55252089

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-03-23 16:41:02 UTC

NEM ID 

Johnny Friis Sühler

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-808253800102

IP: 195.249.xxx.xxx

2022-03-24 13:59:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4DHDN-GJWVE-JW411-T6ECT-H117UJAYEZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>