

**SULA23 ApS**

**Yrsavej 25  
8920 Randers NV**

**CVR-nummer: 43842862**

## **ÅRSRAPPORT**

**5. februar - 31. december 2023**

**(1. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2024

\_\_\_\_\_  
Lars Nørbech  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 5. februar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 5. februar - 31. december 2023 for SULA23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 5. februar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 17. april 2024

**Direktion**

Lars Nørbech

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i SULA23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SULA23 ApS for perioden 5. februar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

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

Randers C, den 17. april 2024

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen  
Godkendt revisor  
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

SULA23 ApS  
Yrsavej 25  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 43 84 28 62  
Stiftet: 5. februar 2023  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 5. februar - 31. december

**Direktion**

Lars Nørbech

**Pengeinstitut**

Spar Nord Bank A/S  
Østervold 16  
8900 Randers C

**Revisor**

REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af boligejendomme.

### **Udviklingen i selskabets 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 utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

På den ordinære generalforsamling i selskabets modervirksomhed LI191019 ApS blev det besluttet at LI191019 ApS vil lave et koncerntilskud på 140 tkr. til SULA23 ApS. Beslutningen medfører at SULA23 ApS reetablerer sin egenkapital fra -47 tkr. til 93 tkr.

Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for SULA23 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, udlejningsejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	49 %

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/andre driftsomkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af 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. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
5. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>15.373</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.858
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-16.485</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-40.567
Andre finansielle omkostninger	-45.680
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-102.732</b>
Skat af årets resultat	15.593
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-87.139</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	-87.139
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-87.139</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023
Grunde og bygninger	1.825.171
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.825.171</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.825.171</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.999
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5.303
Udskudt skatteaktiv	10.290
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.592</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>21.592</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.846.763</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-87.139
	<b>-47.139</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	
Kreditinstitutter	114.034
2 Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.725.623
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	41.745
	<b>1.893.902</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.893.902</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.846.763</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023
Virksomhedskapital primo	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat	-87.139
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-87.139</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-47.139</b>

## NOTER

	2023
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1
<b>2 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>	
Revisorhonorar	12.500
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt</b>	<b>12.500</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	
Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.	
Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2023 fremgår af årsrapporten for LI 191019 ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Virksomheden har udstedt et ejerpantebrev på 1.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.825 tkr. Ejerpantebrevet på 1.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.	

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 Nørbech

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørbech

Direktør

ID: 302df0f4-f03f-4e76-8335-61e2a3efa5dd

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 11:27:45

Underskrevet med MitID



## Jens Jørgen Johnsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Jørgen Johnsen

Revisor

På vegne af Revimidt

ID: c7ff6ba4-ddb4-491a-98ea-ad33b487aa88

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:03:37

Underskrevet med MitID



## Lars Nørbech

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nørbech

Dirigent

ID: 302df0f4-f03f-4e76-8335-61e2a3efa5dd

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 13:54:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7ed8d8qwjyH251713322

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).