



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Lægårdvej 91C
7500 Holstebro
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk
www.rsm.dk

Sevel Ejendomme ApS

Søgårdvej 1, Sevel, 7830 Vinderup

CVR-nr. 39 93 21 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023.

Jane Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sevel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vinderup, den 31. maj 2023

Direktion

Jens Jørgen Jensen
Direktør

Jane Jakobsen
Direktør

Jakob Kirkegaard Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Sevel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sevel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Holstebro, den 31. maj 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Lotte Thomsen
registreret revisor
mne17897

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Sevel Ejendomme ApS Søgårdvej 1 Sevel 7830 Vinderup |
| | CVR-nr.: 39 93 21 13 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jens Jørgen Jensen, Direktør Jane Jakobsen, Direktør Jakob Kirkegaard Christensen, Direktør |
| Revisor | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdvej 91 C 7500 Holstebro |
| Bankforbindelse | Spar Nord Bank, Hostrupvej, 7500 Holstebro |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i og udleje fast ejendom samt aktiviteter i naturlig tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 298.500 kr. mod 136.090 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86.019 kr. mod -33.166 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sevel Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrørende udlejningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger ved drift af ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|---------------|
| Bygninger | 50 år | 1.000.000 kr. |

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 298.500 | 136.090 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -70.697 | -70.649 |
| Resultat før finansielle poster | 227.803 | 65.441 |
| Finansielle omkostninger | -98.686 | -87.651 |
| Resultat før skat | 129.117 | -22.210 |
| 1 Skat af årets resultat | -43.098 | -10.956 |
| Årets resultat | 86.019 | -33.166 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 86.019 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -33.166 |
| Disponeret i alt | 86.019 | -33.166 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 4.500.728 | 4.571.425 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.500.728 | 4.571.425 |
| Anlægsaktiver i alt | 4.500.728 | 4.571.425 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 1.435 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 1.435 | 0 |
| Likvide beholdninger | 78.209 | 6.174 |
| Omsætningsaktiver i alt | 79.644 | 6.174 |
| Aktiver i alt | 4.580.372 | 4.577.599 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 117.933 | 31.915 |
| Egenkapital i alt | 167.933 | 81.915 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 1.204.579 | 1.280.096 |
| 4 Gæld til pengeinstitutter | 1.420.492 | 1.446.264 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.625.071 | 2.726.360 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 114.037 | 144.506 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 402.877 | 448.116 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.100.975 | 1.066.346 |
| Selskabsskat | 33.098 | 7.956 |
| Anden gæld | 123.581 | 89.600 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12.800 | 12.800 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.787.368 | 1.769.324 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.412.439 | 4.495.684 |
| Passiver i alt | 4.580.372 | 4.577.599 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 31.914 | 81.914 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>86.019</u> | <u>86.019</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>117.933</u> | <u>167.933</u> |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|----------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 43.098 | 10.956 |
| | 43.098 | 10.956 |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 4.733.648 |
| Kostpris 31. december 2022 | | 4.733.648 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | | 162.223 |
| Årets afskrivninger | | 70.697 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | | 232.920 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | 4.500.728 |
| | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.282.745 | 1.363.977 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -78.166 | -83.881 |
| | 1.204.579 | 1.280.096 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 979.906 | 1.005.690 |
| 4. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 1.456.363 | 1.506.889 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -35.871 | -60.625 |
| | 1.420.492 | 1.446.264 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 1.308.201 | 1.235.353 |

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.283 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.454 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.675 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.047 t.kr.