

Sevel Ejendomme ApS

Søgårdvej 1, Sevel, 7830 Vinderup

CVR-nr. 39 93 21 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2022.

Jane Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vinderup, den 5. juli 2022

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 2021 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 5. juli 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Lotte Thomsen

registreret revisor
mnc17897

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 136.090 mod 205.530 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -33.166 mod 56.449 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

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	136.090	205.530
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.649	-56.408
Resultat før finansielle poster	65.441	149.122
Finansielle omkostninger	-87.651	-60.641
Resultat før skat	-22.210	88.481
1 Skat af årets resultat	-10.956	-32.032
Årets resultat	-33.166	56.449
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	56.449
Disponeret fra overført resultat	-33.166	0
Disponeret i alt	-33.166	56.449

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	4.571.425	4.007.259
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.571.425</u>	<u>4.007.259</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.571.425</u>	<u>4.007.259</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.236</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.236</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.174</u>	<u>60.674</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.174</u>	<u>64.910</u>
	Aktiver i alt	<u>4.577.599</u>	<u>4.072.169</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	31.915	65.080
Egenkapital i alt	81.915	115.080
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.280.096	1.361.312
4 Gæld til pengeinstitutter	1.446.264	1.014.818
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.726.360	2.376.130
Kortfristet del af langfristet gæld	144.506	127.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	448.116	416.682
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.066.346	923.379
Selskabsskat	7.956	32.032
Anden gæld	89.600	68.700
Periodeafgrænsningsposter	12.800	12.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.769.324	1.580.959
Gældsforpligtelser i alt	4.495.684	3.957.089
Passiver i alt	4.577.599	4.072.169

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	65.081	115.081
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-33.166</u>	<u>-33.166</u>
	<u>50.000</u>	<u>31.915</u>	<u>81.915</u>

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.956	32.032
	10.956	32.032
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		4.098.833
Tilgang		634.815
Kostpris 31. december 2021		4.733.648
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		91.574
Årets afskrivninger		70.649
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		162.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		4.571.425
	31/12 2021	31/12 2020
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.363.977	1.445.692
Heraf forfalder inden for 1 år	-83.881	-84.380
	1.280.096	1.361.312
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.005.690	1.078.749
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.506.889	1.057.804
Heraf forfalder inden for 1 år	-60.625	-42.986
	1.446.264	1.014.818
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.235.353	858.311

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.364 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.494 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 2021 udgør 4.571 t.kr.