



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Hjaltesvej 8
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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024.

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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 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 2024

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 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 revisoreres 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 2024

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 Hjaltesvej 8 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 152.074 kr. mod 298.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -74.971 kr. mod 86.019 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 udlejning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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 salgsomkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	152.074	298.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.673	-70.697
Resultat før finansielle poster	81.401	227.803
Finansielle omkostninger	-156.372	-98.686
Resultat før skat	-74.971	129.117
1 Skat af årets resultat	0	-43.098
Årets resultat	-74.971	86.019
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	86.019
Disponeret fra overført resultat	-74.971	0
Disponeret i alt	-74.971	86.019

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	4.430.055	4.500.728
Materielle anlægsaktiver i alt	4.430.055	4.500.728
Anlægsaktiver i alt	4.430.055	4.500.728
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	8.000	0
Andre tilgodehavender	16.600	1.435
Tilgodehavender i alt	24.600	1.435
Likvide beholdninger	38.478	78.209
Omsætningsaktiver i alt	63.078	79.644
Aktiver i alt	4.493.133	4.580.372

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	42.963	117.933
Egenkapital i alt	92.963	167.933
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.147.017	1.204.579
4 Gæld til pengeinstitutter	1.411.973	1.420.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.558.990	2.625.071
Kortfristet del af langfristet gæld	97.049	114.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser	368.020	402.877
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.191.508	1.100.975
Selskabsskat	0	33.098
Anden gæld	173.603	123.581
Periodeafgrænsningsposter	11.000	12.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.841.180	1.787.368
Gældsforpligtelser i alt	4.400.170	4.412.439
Passiver i alt	4.493.133	4.580.372

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	117.934	167.934
Årets overførte overskud eller underskud	0	-74.971	-74.971
	50.000	42.963	92.963

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	43.098
	0	43.098
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		4.733.648
Kostpris 31. december 2023		4.733.648
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		232.920
Årets afskrivninger		70.673
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		303.593
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		4.430.055
	31/12 2023	31/12 2022
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.207.767	1.282.745
Heraf forfalder inden for 1 år	-60.750	-78.166
	1.147.017	1.204.579
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	917.289	979.906
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.448.272	1.456.363
Heraf forfalder inden for 1 år	-36.299	-35.871
	1.411.973	1.420.492
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.297.457	1.308.201

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.208 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.413 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 regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.017 t.kr.