



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Norreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>A</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **Sahel ApS**

**Søndergade 2, 6510 Toftlund**

**CVR-nr. 40 15 55 03**

## **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

18/11-21

---

Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Sahel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toftlund, den 17. november 2021

**Direktion**

Shafiq Farsad

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Sahel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sahel ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Padborg, den 17. november 2021

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Claus Thomsen  
Statsaut. revisor  
mne19744

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sahel ApS Søndergade 2 6510 Toftlund
	CVR-nr.: 40 15 55 03 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Shafiq Farsad
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg

**Ledelsesberetning****Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning og handel med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Usædvanlige forhold**

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020/21 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ledelsen har valgt en regnskabspraksis, hvorefter investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser løbende måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er baseret på et afkastkrav på 11%

Ved ændring af afkastkravet, vil effekten være som følger:

Afkast- procent	Markeds- værdi i kr.	Egenkapi- tal i kr.	Årets resul- tat i kr.
10,00%	7.831.300	2.182.742	1.404.542
10,50%	7.458.300	1.891.802	1.113.602
<b>11,00%</b>	<b>7.119.400</b>	<b>1.627.460</b>	<b>849.260</b>
11,50%	6.809.800	1.385.972	607.772
12,00%	6.526.100	1.164.686	386.486

Den valgte afkastprocent er valgt på basis af kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt ejendommenes vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2020/21 er afsluttet med et overskud på kr. 849 mod et overskud i 2019/20 på t.kr. 728. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2021 kr. 1.627.460.

**Den forventede udvikling**

Den økonomiske udvikling i 2021/22 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirus-sen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021/22 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sahel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021 kr.	7/1 2019 - 30/6 2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.038.249</b>	<b>1.138</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	217.328	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.255.577</b>	<b>1.138</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-123.381	-205
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.132.196</b>	<b>933</b>
Skat af årets resultat	-282.936	-205
<b>Årets resultat</b>	<b>849.260</b>	<b>728</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	849.260	728
<b>Disponeret i alt</b>	<b>849.260</b>	<b>728</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	7.119.400	5.772
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.119.400</u>	<u>5.772</u>
3 Andre tilgodehavender	0	100
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.119.400</u></b>	<b><u>5.872</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.900	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.900</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>237.525</u>	<u>359</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>243.425</u></b>	<b><u>359</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.362.825</u></b>	<b><u>6.231</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	1.577.460	728
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.627.460</b>	<b>778</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	127.640	27
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>127.640</b>	<b>27</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.211.030	1.278
Gæld til pengeinstitutter	2.656.844	2.446
Deposita	411.362	96
Selskabsskat	174.350	178
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.453.586	3.998
4 Kortfristet del af langfristet gæld	489.268	346
Selskabsskat	186.316	0
Anden gæld	478.555	1.082
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.154.139	1.428
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.607.725</b>	<b>5.426</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.362.825</b>	<b>6.231</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021 kr.	7/1 2019 - 30/6 2020 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	217.328	0
	<u>217.328</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	5.772.130	0
Tilgang i årets løb	1.150.000	5.772
Afgang i årets løb	-20.058	0
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<u>6.902.072</u>	<u>5.772</u>
Årets regulering til dagsværdi	217.328	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<u>217.328</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<u>7.119.400</u>	<u>5.772</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**Noter**

**2. Investeringsejendomme (fortsat)**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
10,00	7.831.300	2.182.742	1.404.542
10,50	7.458.300	1.891.802	1.113.602
11,00	7.119.400	1.627.460	849.260
11,50	6.809.800	1.385.972	607.772
12,00	6.526.100	1.164.686	386.486

**3. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender

	30/6 2021 kr.	30/6 2020 t.kr.
	0	100
	<b>0</b>	<b>100</b>

**4. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/6 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.278.498	67.468	1.211.030	931.439
Gæld til pengeinstitutter	3.078.644	421.800	2.656.844	1.234.887
Deposita	411.362	0	411.362	0
Selskabsskat	174.350	0	174.350	0
	<b>4.942.854</b>	<b>489.268</b>	<b>4.453.586</b>	<b>2.166.326</b>

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2021	7.119.400
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	217.328
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 4.357 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 7.119 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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.

## Shafiq Farsad

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-129730829089  
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2021 kl.: 13:38:00  
Underskrevet med NemID

## Claus Brink Thomsen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-509119006799  
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2021 kl.: 18:03:11  
Underskrevet med NemID

## Claus Brink Thomsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-509119006799  
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2021 kl.: 18:09:30  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b3111b18ZKq246113519

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).