



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kanalvej 1  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SEBI EJENDOMME APS**

**KANALVEJ 11, 5600 FAABORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

Sebastian Billum Jensen

**CVR-NR. 41 30 64 91**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SEBI Ejendomme ApS Kanalvej 11 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 41 30 64 91 Stiftet: 17. april 2020 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sebastian Billum-Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Lerchesvej 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SEBI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 17. april 2024

Direktion:

---

Sebastian Billum-Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i SEBI Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SEBI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2023 indgået aftale med lejer om kompensation for bortfald af reetableringsforpligtelsen af en andel af en lejede ejendom.

Selskabets resultatopgørelse er påvirket positivt ved indregning af kompensation på 1.482,5 tkr

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>4.979.866</b>	<b>4.858.236</b>
Personaleomkostninger.....	2	-4.397	-38.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.144.821	-727.172
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.830.648</b>	<b>4.092.239</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	174.476	1.788.213
Andre finansielle omkostninger.....	4	-509.913	-404.492
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.495.211</b>	<b>5.475.960</b>
Skat af årets resultat.....	5	-549.581	-1.204.711
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.945.630</b>	<b>4.271.249</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.945.630	4.271.249
<b>I ALT</b> .....		<b>1.945.630</b>	<b>4.271.249</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		28.344.410	30.489.231
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>28.344.410</b>	<b>30.489.231</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.344.410</b>	<b>30.489.231</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		39.378	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.588.930	1.667.796
Andre tilgodehavender.....		2.977	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		243.886	0
Periodeafgrænsningsposter.....		60.384	11.471
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.935.555</b>	<b>1.679.267</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.935.555</b>	<b>1.679.267</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.279.965</b>	<b>32.168.498</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		13.522.262	11.576.632
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.562.262</b>	<b>11.616.632</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		773.290	979.823
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>773.290</b>	<b>979.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.935.380	13.616.610
Deposita.....		321.455	1.663.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>13.256.835</b>	<b>15.280.033</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		694.416	703.411
Gæld til pengeinstitutter.....		2.815.639	3.095.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.467	53.770
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	6.250
Selskabsskat.....		0	112.646
Anden gæld.....		121.056	320.577
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.687.578</b>	<b>4.292.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.944.413</b>	<b>19.572.043</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.279.965</b>	<b>32.168.498</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	11.576.632	11.616.632
Forslag til resultatdisponering.....		1.945.630	1.945.630
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>13.522.262</b>	<b>13.562.262</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har i 2023 indgået aftale med lejer om kompensation for bortfald af reetableringsforpligtelsen af en andel af den lejede ejendom.			
Selskabets resultatopgørelse er påvirket positivt ved indregning af kompensation på 1.482,5 tkr.			
Kompensation for bortfald af reetableringsforpligtelse.....	1.482.500	0	
	<b>1.482.500</b>	<b>0</b>	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	30.000	
Andre personaleomkostninger.....	4.397	8.825	
	<b>4.397</b>	<b>38.825</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	155.517	116.323	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	18.959	1.671.890	
	<b>174.476</b>	<b>1.788.213</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	509.913	404.492	
	<b>509.913</b>	<b>404.492</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	756.114	1.112.646	
Regulering af udskudt skat.....	-206.533	92.065	
	<b>549.581</b>	<b>1.204.711</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		29.278.865	
Kostpris 31. december 2023.....		29.278.865	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.210.366	
Årets værdireguleringer.....		-2.144.821	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-934.455	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>28.344.410</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Erhvervsudlejning

Dagsværdi 31. december 2023.....	28.344.410
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.144.821
Investeringsejendomme består af 2 erhvervsjendomme. Den ene er beliggende i Glamsbjerg, den anden i Assens	

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendomme beliggende i Assens erhvervsjendomme, som anvendes til butik. Der er anvendt et afkastkrav på 8,5%. Ejendommene er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 670 kr./m<sup>2</sup>.

Investeringsejendom i Glamsbjerg er erhvervsjendom, som kan anvendes til kontor og undervisning. Der er anvendt et afkastkrav på 11%. Ejendommen er 40% udlejet og med en markedsleje på i gennemsnit 420 kr./m<sup>2</sup>.

Tomgangsrisikoen på den ledige del af ejendommen beliggende i Glamsbjerg, er opgjort til ca. 1,5 års leje, beløbsmæssigt svarende til ca. 1,5 mio. kr.

Da 60% af ejendommen ikke er udlejet og ejendommens anvendelsesmuligheder er begrænset, er der en naturlig risiko forbundet med fastsættelsen af tomgangsrisiko og afkastkrav.

Det samlede driftsafkast for de 2 ejendomme vurderes at udgøre 2.976 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 540 kr., forventede årlige driftsomkostninger er inkl. vedligeholdelse på mellem 30 - 75 kr. pr. m<sup>2</sup> samt en udlejningsprocent på 100 %

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.629.796	694.416	10.095.576	14.320.021
Deposita.....	321.455	0	321.455	1.663.423
	<b>13.951.251</b>	<b>694.416</b>	<b>10.417.031</b>	<b>15.983.444</b>

#### Eventualposter mv.

8

#### Eventualforpligtelser

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sebastian Billum Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 13.630 tkr. er tinglyst pant i Grunde og Bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 28.344 tkr. Der er tinglyst ejerpantebreve på 19.060 tkr. i Grunde og Bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 28.344 tkr. Ejerpantebreve er deponeret som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SEBI Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.