



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **Sahel ApS**

**Søndergade 2, 6510 Toftlund**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/5-24

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. 31. december 2023 samt af re-sultatet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toftlund, den 29. april 2024

**Direktion**

Shafiq Farsad

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Sahel ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sahel 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 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 29. april 2024

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

Claus Thomsen  
Statsaut. revisor  
mne19744

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Sahel ApS  
Søndergade 2  
6510 Toftlund

CVR-nr.: 40 15 55 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Shafiq Farsad

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvegade 6  
6330 Padborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### 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%	10.212.200	4.345.396	1.502.629
10,50%	9.767.300	3.998.374	1.155.607
<b>11,00%</b>	<b>9.363.000</b>	<b>3.683.020</b>	<b>840.253</b>
11,50%	8.993.700	3.394.966	552.199
12,00%	8.655.200	3.130.936	288.169

Den valgte afkastprocent er valgt på basis af kvaliteten og gennudlejningsmulighederne samt ejendommens vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2023 er afsluttet med et overskud på kr. 840.253 mod et overskud i 2022 på t.kr. 720. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 kr. 3.683.020.

## 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 nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.364.280</b>	<b>1.059</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.739	37
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.333	-33
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.314.208</b>	<b>1.063</b>
Andre finansielle indtægter	62	0
Øvrige finansielle omkostninger	-233.071	-123
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.081.199</b>	<b>940</b>
Skat af årets resultat	-240.946	-220
<b>Årets resultat</b>	<b>840.253</b>	<b>720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	840.253	720
<b>Disponeret i alt</b>	<b>840.253</b>	<b>720</b>

**Balance 31. december**

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133.334	167
2 Investeringsejendomme	9.363.000	8.510
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.496.334</u>	<u>8.677</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.496.334</u></b>	<b><u>8.677</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	54
Periodeafgrænsningsposter	6.173	6
Tilgodehavender i alt	<u>6.173</u>	<u>60</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>44</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.173</u></b>	<b><u>104</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.502.507</u></b>	<b><u>8.781</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	3.633.020	2.793
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.683.020</b>	<b>2.843</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	198.531	160
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>198.531</b>	<b>160</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.040.405	1.109
Gæld til pengeinstitutter	2.490.665	2.224
Deposita	470.529	480
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.001.599	3.813
3 Kortfristet del af langfristet gæld	356.805	402
Gæld til pengeinstitutter	84.178	0
Selskabsskat	81.298	71
Anden gæld	1.091.076	1.486
Periodeafgrænsningsposter	6.000	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.619.357	1.965
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.620.956</b>	<b>5.778</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.502.507</b>	<b>8.781</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	200.000	0
Tilgang i årets løb	0	200
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-33.333	0
Årets afskrivninger	-33.333	-33
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-66.666</b>	<b>-33</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>133.334</b>	<b>167</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	8.208.411	7.290
Tilgang i årets løb	869.600	919
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>9.078.011</b>	<b>8.209</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	301.728	264
Årets regulering til dagsværdi	-16.739	37
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>284.989</b>	<b>301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>9.363.000</b>	<b>8.510</b>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**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

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

Afkast- procent	Markeds- værdi i kr.	Egenkapi- tal i kr.	Årets resul- tat i kr.
10,00%	10.212.200	4.345.396	1.502.629
10,50%	9.767.300	3.998.374	1.155.607
<b>11,00%</b>	<b>9.363.000</b>	<b>3.683.020</b>	<b>840.253</b>
11,50%	8.993.700	3.394.966	552.199
12,00%	8.655.200	3.130.936	288.169

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

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.108.805	68.400	1.040.405	763.871
Gæld til pengeinstitutter	2.779.070	288.405	2.490.665	566.396
Deposita	470.529	0	470.529	0
	<b>4.358.404</b>	<b>356.805</b>	<b>4.001.599</b>	<b>1.330.267</b>

**Noter**

---

**4. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>9.363.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-16.739</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.888 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.177 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har hæftelser overfor Ejerforeningen Tinglevhus på 25 t.kr.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Shafiq Farsad  
Direktør  
ID: 98f57ad4-f921-4542-ba65-d931e91ca5a9  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 10:55:14  
Underskrevet med MitID



## Claus Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Brink Thomsen  
Revisor  
ID: 4abf7dde-1a31-4320-abdb-e597d6f224d7  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 11:06:33  
Underskrevet med MitID



## Claus Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Brink Thomsen  
Dirigent  
ID: 4abf7dde-1a31-4320-abdb-e597d6f224d7  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 11:12:06  
Underskrevet med MitID



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).