

Severin Ejendomme ApS

Virkelyst 1

3700 Rønne

Cvr-nr. 34 46 62 11

Årsrapport

1. januar – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. Juni 2022

Sophus Rune Severin

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>LEDELSESPÅTEGNING.....</u>	<u>3</u>
<u>SELSKABSOPLYSNINGER.....</u>	<u>4</u>
<u>LEDELSESBERETNING.....</u>	<u>5</u>
<u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</u>	<u>6</u>
<u>RESULTATOPGØRELSE</u>	<u>10</u>
<u>BALANCE.....</u>	<u>11</u>
<u>NOTER.....</u>	<u>13</u>

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den. 29. juni 2022

Direktionen

Sophus Rune Severin

Selskabsoplysninger

Selskabet	Severin Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne CVR-nr: 34 46 62 11 Etableret: 21. marts 2012 Hjemsted: Rønne Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bank	Nordea Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
Direktion	Sophus Rune Severin
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i – og drift af fast ejendom, samt al anden virksomhed, der naturligt opstår i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 1.452.840 mod DKK 785.142 for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.688.727.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten i selskabet er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Severin Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Ledelsesberetningen:

- Beskrivelse af udviklingen i regnskabsåret
- Beskrivelse af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabsoplysninger:

- Beskrivelse af selskabsoplysninger

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personale omkostninger

Personale omkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personale omkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (Fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkivet). Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under ”Andre tilgodehavende”

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 samt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes indløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		771.646	490.418
Personale omkostninger	1 -	273.272	348.458
Af - og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-	7.787
Andre driftsomkostninger		-	114.344
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.452.948	1.292.616
Driftsresultat		1.951.322	1.312.445
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.741	13.271
Andre finansielle indtægter		47.315	33.194
Finansielle omkostninger	2 -	134.881	143.331
Resultat før skat		1.884.497	1.215.579
Skat af årets resultat	-	431.657	430.437
Årets resultat		1.452.840	785.142
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.452.840	785.142
Resultatdisponering		1.452.840	785.142

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	3	17.838.777	15.766.222
Materielle anlægsaktiver		17.838.777	15.766.222
ANLÆGSAKTIVER		17.838.777	15.766.222
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		440.630	286.106
Andre tilgodehavender		308.243	424.678
Periodeafgrænsningsposter		1.435	15.622
Tilgodehavende		750.307	726.406
Likvide beholdninger		-	50.603
OMSÆTNINGSAKTIVER		750.307	777.009
AKTIVER		18.589.084	16.543.231

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		110.000	110.000
Overført resultat		10.578.727	9.125.887
EGENKAPITAL		10.688.727	9.235.887
Hensættelser til udskudt skat		2.156.410	1.817.358
HENSATTE FORPLIGTELSE		2.156.410	1.817.358
Gæld til realkreditinstitutter		3.751.381	4.045.338
Deposita		237.958	245.958
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.989.339	4.291.296
Gæld til kreditinstitutter		293.000	289.000
Gæld til banker		189.628	-
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		7.000	13.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.546	-
Selskabsskat		92.605	30.983
Anden gæld		1.103.779	852.158
Periodeafgrænsningsposter		29.050	13.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.754.608	1.198.690
GÆLDSFORPLIGTELSE		5.743.946	5.489.986
PASSIVER		18.589.084	16.543.231
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	6		

	2021	2020
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	268.140	337.468
Andre omkostninger til social sikring.....	5.132	10.990
	273.272	348.458
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	1.958	-
Andre finansielle omkostninger.....	132.923	143.331
	134.881	143.331
3 Investeringsjendomme		
Kostpris primo.....	7.833.022	7.748.408
Korrektion driftsmidler.....	-	- 7.787
Tilgang i årets løb.....	619.607	295.144
Afgang i årets løb.....	-	- 202.742
Kostpris ultimo	8.452.629	7.833.023
Dagsværdireguleringer primo.....	7.933.199	6.939.894
Årets reguleringer.....	1.452.948	1.292.616
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver.....	-	- 299.311
Dagsværdireguleringer ultimo	9.386.148	7.933.199
Regnskabsmæssig Værdi	17.838.777	15.766.222

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligstede forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	2021	2020
Noter		
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	53	50
Budgetperiode	2022	2021
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5	5
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	5	5
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	3	3
Afkast i %	6,75	7,7

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2021 er der anvendt et afkastkrav på 6,75 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings - ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	6,25	6,75	7,25
Dagsværdi	19.265.872	17.838.777	16.608.510
Ændring i dagsværdi	1.427.095	-	- 1.230.267

4 Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald inden 1 år	Forfald efter 5. år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.751.000	293.000	2.560.000
Deposita.....	237.958	-	237.958
	3.988.958	293.000	2.797.958

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Minoptiker ApS, der er administrationsselskabet i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

2021

2020

Noter

6 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 4.044 er der afgivet pant i investeringsejendomme for nom. t.kr. 8.609. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 17.838.

Der er udstedt ejerpantebreve på t.kr. 400. Det ligger til sikkerhed for mellemværendet med banken.