

Severinsen & Køppen Ejendomme ApS

CVR-nr. 14 78 66 00

Stationsplads 2, 8500 Grenaa

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 24 / 6 2024

Freddy Køppen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Severinsen & Køppen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 24 / 6 2024

Direktion

Freddy Køppen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Severinsen & Køppen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Severinsen & Køppen Ejendomme ApS for perioden 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.

Grenaa, den 24 / 6 2024

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen
Statsaut. revisor
mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Severinsen & Køppen Ejendomme ApS
Stationsplads 2
8500 Grenaa

CVR-nr.: 14 78 66 00
Stiftet: 7. november 1990
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023
Dokument ref.: 852 / JFH / OK / MI

Direktion

Freddy Køppen

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til henholdsvis erhvervsmæssige lejere og private lejere.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Severinsen & Køppen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at 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 amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	273.352	456.836
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	273.352	456.836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.200.000	-2.300.000
DRIFTSRESULTAT	-1.926.648	-1.843.164
Andre finansielle indtægter	53.902	0
Andre finansielle omkostninger	-92.620	-30.883
RESULTAT FØR SKAT	-1.965.366	-1.874.047
Skat af årets resultat	428.802	412.060
ÅRETS RESULTAT	-1.536.564	-1.461.987
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.629.955	0
Overført resultat	-4.166.519	-1.461.987
DISPONERET I ALT	-1.536.564	-1.461.987

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
	kr.	kr.
2 Investeringsejendomme	4.000.000	6.200.000
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	238.225	0
Materielle anlægsaktiver.....	4.238.225	6.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....	4.238.225	6.200.000
Andre tilgodehavender	48.565	37.466
Tilgodehavender	48.565	37.466
Likvide beholdninger	37.657	846.005
OMSÆTNINGSAKTIVER	86.222	883.471
AKTIVER.....	4.324.447	7.083.471

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	201.000	201.000
Overført resultat.....	576.950	4.743.469
EGENKAPITAL.....	777.950	4.944.469
Hensættelse til udskudt skat	553.415	1.039.175
HENSATTE FORPLIGTELSER	553.415	1.039.175
Kreditinstitutter.....	2.385.459	0
Deposita	146.900	151.050
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.532.359	151.050
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	61.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	11.000
Selskabsskat.....	18.958	41.940
Anden gæld.....	69.231	65.759
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	296.034	830.078
Kortfristede gældsforpligtelser	460.723	948.777
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.993.082	1.099.827
PASSIVER	4.324.447	7.083.471

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

2 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	1.771.521	0
Tilgang i årets løb	0	238.225
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	1.771.521	238.225
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.228.479	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	2.228.479	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	4.000.000	238.225
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendom. Investeringsejendom indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendom er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 6,9 %. Selskabet råder over 220 m² boligudlejning med en gennemsnitlig budgetteret m²-leje på 580 kr/m² og 795 m² erhvervsudlejning med en gennemsnitlig budgetteret m²-leje på 400 kr/m². I driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 50 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for boligudlejningsejendom og 55 kr/m² for erhvervsjendomme.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendom udgør 4.000 t.kr. pr. 31/12 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 506 t.kr. Et fald i

NOTER

afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 677 t.kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter.....	0	2.385.459	2.152.000
Deposita	151.050	146.900	0
	<u>151.050</u>	<u>2.532.359</u>	<u>2.152.000</u>
		2023	2022
		kr.	kr.
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendom.....		4.000.000	6.200.000
		<u>4.000.000</u>	<u>6.200.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendom.....		2.200.000	2.300.000
		<u>2.200.000</u>	<u>2.300.000</u>

5 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der tinglyst en hovedstol på kr. 10.000 pr. anpartslejlighed i alt kr. 50.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 4.000.000 kr. pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.520.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 4.000.000 kr. pr. 31. december 2023.

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.

Freddy Køppen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Freddy Køppen

Direktør

ID: e5f36e50-50bc-4907-8581-c60ecc774ff9

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 07:43:15

Underskrevet med MitID



Freddy Køppen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Freddy Køppen

Dirigent

ID: e5f36e50-50bc-4907-8581-c60ecc774ff9

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 07:43:15

Underskrevet med MitID



Jesper Falk Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Falk Hansen

Revisor

ID: 1281c680-9455-46a9-9728-e1059b82e4f5

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 21:53:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 927531kQRxx251890863

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.