



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SEVERA A/S**  
**SMEDELØKKEN 9B, 5330 MUNKEBO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2023

---

Heiko Müller-Hauschildt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Severa A/S Smedeløkken 9B 5330 Munkebo  CVR-nr.: 16 98 99 83 Stiftet: 2. juni 1993 Kommune: Kerteminde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jutta Elsner geb. Reher, formand Heiko Müller-Hauschildt Ingmar Degner-Elsner
<b>Direktion</b>	Heiko Müller-Hauschildt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Erhvervscenter Nykøbing F Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Severa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. juli 2023

Direktion:

---

Heiko Müller-Hauschildt

Bestyrelse:

---

Jutta Elsner geb. Reher  
Formand

---

Heiko Müller-Hauschildt

---

Ingmar Degner-Elsner

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Severa A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Severa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 5. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Maria Højborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44067

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud på tkr. 606. Overskuddet skyldes salg af driftsmidler m.v. Selskabet har ikke længere egentlig drift og afventer et salg af ejendommen, som har været udsat som følge af Corona.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det er ledelsens vurdering, at udbrud af sygdommen COVID 19 som følge af spredning af Coronavirus, ikke har påvirket selskabets markeder væsentligt. Udbruddet forventes ikke at resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>333.242</b>	<b>622.412</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-2.038
Af- og nedskrivninger.....		-5.695	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>327.547</b>	<b>620.374</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	3.996
Andre finansielle omkostninger.....		15.960	-17.828
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>343.507</b>	<b>606.542</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>343.507</b>	<b>606.542</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		343.507	606.542
<b>I ALT</b> .....		<b>343.507</b>	<b>606.542</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.400.000	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	371.500
Periodeafgrænsningsposter.....		26.363	24.672
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>26.363</b>	<b>396.172</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.142.962</b>	<b>1.657.849</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.169.325</b>	<b>2.054.021</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.569.325</b>	<b>3.454.021</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.068.486	2.724.979
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.568.486</b>	<b>3.224.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	149.814
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>149.814</b>
Prioritetsgæld.....		0	76.000
Anden gæld.....		839	3.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>839</b>	<b>79.228</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>839</b>	<b>229.042</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.569.325</b>	<b>3.454.021</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	2.724.979	3.224.979
Forslag til resultatdisponering.....		343.507	343.507
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.068.486</b>	<b>3.568.486</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager .....	0	2.038		
	<b>0</b>	<b>2.038</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>2</b>
			Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.060.343		
Kostpris 31. december 2022.....		<b>2.060.343</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		660.343		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>660.343</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>1.400.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Erhvervsejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		1.400.000		
Ejendommen er værdiansat til forventet salgspris				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>3</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	225.814
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225.814</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Ingen.				
 <b>Særlige poster</b>				 <b>6</b>
Under andre driftsindtægter er indregnet gevinst ved salg af driftsmidler				
Gevinst ved salg af driftsmidler.....		0	96.590	
		<b>0</b>	<b>96.590</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Severa A/S for 2022 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

### Nettoomsætning

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Hvor der er indgået forhandlinger om salg af ejendommen, måles ejendommen til forventet salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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. Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.