

# **SEVERIN EJENDOMME ApS**

Virkelyst 1  
3700 Rønne

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/03/2017**

---

**Sophus Severin**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SEVERIN EJENDOMME ApS  
Virkelyst 1  
3700 Rønne

CVR-nr: 34466211  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter har i lighed med sidste år bestået af udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året købt en ejendom og solgt en anden. Selskabet ejer 13 ejendomme som udlejes til bolig- og erhvervsformål.

Årets resultat er TDKK -154 hvilket anses for acceptabelt.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

## **Fravalg af revision**

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Indregning og måling af investeringsejendomme er i regnskabsåret overgået til at måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme der ejes med henblik på udlejning beregnes dagsværdien ved hjælp af den afkastbaserede model. Forrentningskravet er fastsat ud fra niveauet for tilsvarende ejendomme for så vidt angår geografisk placering og investeringsrisiko.

Investeringsejendomme som forventes afhændet i året måles til forventet salgsværdi.

Den årlige regulering af investeringsejendomme føres på regnskabsposten regulering af dagsværdi af investeringsejendomme i resultatopgørelsen. Denne regnskabspost er indeholdt i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

For regnskabsåret 2015 og tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den ændrede praksis er tilvalgt ud fra en vurdering af at årsregnskabet efter ændringen bedre giver et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling og resultat.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har følgende konsekvens på årsregnskabet:

	2016		2015	
	Dagsværdi	Kostpris	Dagsværdi	Kostpris
<b>Resultatopgørelsen</b>				
Bruttoresultat	84.906	586.856	1.370.141	399.641
Afskrivninger	-52.730	-90.323	-41.387	-78.247
Resultat før skat	-120.339	461.058	1.166.627	159.267
Skat af årets resultat	-33.778	-74.846	-39.553	112.745
Årets resultat	-154.117	386.212	1.127.074	272.012
<b>Balancen</b>				
Grunde og bygninger	9.296.506	5.805.399	9.691.506	5.517.734
Materielle anlægsaktiver i alt	9.328.180	5.837.073	9.775.910	5.602.138
Udskudt skat	0	0	0	112.745
Omsætningsaktiver i alt	602.428	602.428	364.665	477.410
Aktiver i alt	9.930.608	6.439.501	10.140.575	6.079.548
Overført resultat	4.878.261	2.152.048	4.442.377	1.175.836
Egenkapital i alt	4.988.261	2.262.048	4.542.377	1.275.836
Udskudt skat	813.369	48.475	794.485	0
Langfristet gæld i alt	4.611.234	3.846.340	4.371.494	3.577.009
Passiver i alt	9.930.608	6.439.501	10.140.575	6.079.548

## Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med den del som kan henføres til indeværende regnskabsår.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i fremtidige økonomiske fordele for selskabet og aktivets værdi kan fastsættes.

Passiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at de vil resultere i at selskabet mister fremtidige økonomiske fordel og passivets værdi kan fastsættes.

Aktiver og passiver måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes hvert enkelt aktiv eller passiv som beskrevet nedenfor under hvert punkt.

Visse finansielle aktiver og passiver er målt til amortiseret kostpris, som afspejler en konstant effektiv rente over aktivets eller passivets levetid. Amortiseret kostpris er indregnet til kostpris, fratrukket/tillagt den akkumulerede amortisation af forskellen mellem kostpris og den nominelle værdi.

Indregning og måling i årsrapporten tager højde for forudsigelige tab og risici som er opstået før balancedagen og som be- eller afkræfter forhold som eksister på balancedagen.

### **Resultatopgørelse**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Direkte omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter for udlejningsejendomme, forsikringer, vedligeholdelse, samt el-, vand- og varmekonsum.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og andre personale-relaterede omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder periodiserede renter for året, gebyrer og andre finansielle omkostninger, samt valutaforskelle som opstår på grund af forskelle mellem indtægters og omkostningers omregnings- og betalingskurs.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat indeholder den del af årets beregnede skat samt ændringer i udskudt skat som kan henføres til regnskabsåret.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Investeringsejendomme der forventes solgt inden for regnskabsåret måles til forventet salgsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for andre anlæg, driftsmidler og inventar er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet levetid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetid.

	<b>Levetid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	4-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og aktivets regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat måles med aktuelle skattesatser af midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil det er sandsynligt, at de kan forventes anvendt. Ændringen af den beregnede værdi, sammenlignet med året før, 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 i egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Tilgodehavender nedskrives til den forventede realisationsværdi i det omfang tilgodehavendet ikke kan realiseres til den bogførte værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 kurstab- eller gevinst på optagelsestidspunktet, som afskrives over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvad der i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>84.906</b>	<b>1.370.141</b>
Personaleomkostninger .....	1	-35.476	-36.015
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-52.730	-41.387
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-3.300</b>	<b>1.292.739</b>
Andre finansielle indtægter .....		20.844	20.998
Andre finansielle omkostninger .....		-137.883	-147.110
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-120.339</b>	<b>1.166.627</b>
Skat af årets resultat .....		-33.778	-39.553
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-154.117</b>	<b>1.127.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-154.117	1.127.074
<b>I alt .....</b>		<b>-154.117</b>	<b>1.127.074</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		9.296.506	9.691.506
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		31.674	84.404
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.328.180</b>	<b>9.775.910</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.328.180</b>	<b>9.775.910</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		21.035	128.915
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		336.609	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		238.375	0
Andre tilgodehavender .....		0	235.750
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>596.019</b>	<b>364.665</b>
Likvide beholdninger .....		6.409	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>602.428</b>	<b>477.410</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.930.608</b>	<b>10.140.575</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		110.000	100.000
Overført resultat .....		4.878.261	4.442.377
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.988.261</b>	<b>4.542.377</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		813.369	794.485
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>813.369</b>	<b>794.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.596.503	3.292.111
Gæld til banker .....		0	88.048
Deposita .....		201.363	196.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.797.866</b>	<b>4.371.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		149.281	146.752
Gæld til banker .....		0	338.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		27.825	138.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		59.750	64.308
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	393.599
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		94.256	145.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>331.112</b>	<b>1.226.703</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.128.978</b>	<b>5.598.198</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.930.608</b>	<b>10.140.575</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	30.000	31.295
Pensionsbidrag	2.487	0
Andre omkostninger til social sikring	2.989	4.720
	<b>35.476</b>	<b>36.015</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.585.026	133.289
Tilgang	220.374	0
Afgang	-180.716	-82.060
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.624.684</b>	<b>51.229</b>
Opskrivninger primo	4.173.772	0
Årets regulering	-501.950	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.671.822</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-48.885
Årets afskrivning	0	-11.700
Tilbageførsel ved afgang	0	41.030
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-19.555</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.296.506</b>	<b>31.674</b>

Investeringsejendomme er opgjort efter den afkastbaserede model med følgende forudsætninger:

Afkastkrav: 7,7 %

Tomgang, boliglejemaal: 17 %

Tomgang, erhverv: 25 %

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3.745.784	149.281	3.596.503	2.523.151
Deposita	201.363	0	201.363	0
	<b>3.947.147</b>	<b>149.281</b>	<b>3.797.866</b>	<b>2.523.151</b>

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på TDKK 3.840 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. TDKK 1.100 i selskabets ejendomme.

### 5. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Minoptiker ApS, CVR nr 30 17 92 93, Virkelyst 1, 3700 Rønne

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1