

SEVERIN EJENDOMME ApS

Virkelyst 1
3700 Rønne

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

31/05/2018

Sophus Rune Severin
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SEVERIN EJENDOMME ApS
Virkelyst 1
3700 Rønne

CVR-nr: 34466211
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten lever op til årsregnskabslovens krav om fravalg af revision. Årsrapporten er ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/05/2018

Direktion

Sophus Rune Severin

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at årsregnskabet for 2018 ikke revideres.

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 ejendomme for at udvide portefoliet af investeringsejendomme.

Årets resultat 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.

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 eksisterer 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 varmemeforbrug.

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.

	Levetid	Restværdi
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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.529.509	84.906
Personaleomkostninger	1	37.397	-35.476
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.437	-52.730
Resultat af ordinær primær drift		3.547.469	-3.300
Andre finansielle indtægter		39.829	20.844
Andre finansielle omkostninger		-125.168	-137.883
Ordinært resultat før skat		3.462.130	-120.339
Skat af årets resultat	2	-665.347	-33.778
Årets resultat		2.796.783	-154.117
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.796.783	-154.117
I alt		2.796.783	-154.117

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		13.676.856	9.296.506
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.237	31.674
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.689.093	9.328.180
Anlægsaktiver i alt		13.689.093	9.328.180
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.035	21.035
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		459.381	336.609
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		205.677	238.375
Andre tilgodehavender		183.343	0
Tilgodehavender i alt		869.436	596.019
Likvide beholdninger		0	6.409
Omsætningsaktiver i alt		869.436	602.428
Aktiver i alt		14.558.529	9.930.608

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		110.000	110.000
Overført resultat		7.622.907	4.878.261
Egenkapital i alt		7.732.907	4.988.261
Hensættelse til udskudt skat		1.397.136	813.369
Hensatte forpligtelser i alt		1.397.136	813.369
Gæld til realkreditinstitutter		4.572.454	3.596.503
Deposita		234.313	201.363
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.806.767	3.797.866
Gæld til realkreditinstitutter		249.599	149.281
Gæld til banker		70.470	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.125	27.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	59.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		255.525	94.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		621.719	331.112
Gældsforpligtelser i alt		5.428.486	4.128.978
Passiver i alt		14.558.529	9.930.608

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	-39.780	30.000
Pensionsbidrag	0	2.487
Andre omkostninger til social sikring	2.383	2.989
	<u>-37.397</u>	<u>35.476</u>

2. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	81.580	14.894
Ændring af udskudt skat	583.767	18.884
	<u>665.347</u>	<u>33.778</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.624.684	51.229
Tilgang	1.523.307	0
Afgang	-266.076	-28.980
Kostpris ultimo	6.881.974	22.249
Opskrivninger primo	3.680.940	0
Årets regulering	3.113.943	0
Opskrivninger ultimo	6.794.883	0
Af- og nedskrivning primo	0	-19.555
Årets afskrivning	0	-4.450
Tilbageførsel ved afgang	0	13.993
Af- og nedskrivning ultimo	0	-10.012
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.676.856	12.237

Investeringsejendomme er opgjort efter den afkastbaserede model med følgende forudsætninger:

Afkastkrav: 7,7 %

Tomgang, boliglejemål: 17 %

Tomgang, erhverv: 25 %

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.822.053	249.599	4.572.454	3.200.831
Deposita	234.313	0	234.313	0
	5.056.366	249.599	4.806.767	3.200.831

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på TDKK 5.277 i selskabets ejendomme.

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

6. 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

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1