



*Severin Ejendomme ApS  
Virkelyst 1  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 34466211*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/12 2016

---

Sophus Severin  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Severin Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 29/12 2016

**Direktion**



Sophus Severin

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Severin Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Severin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

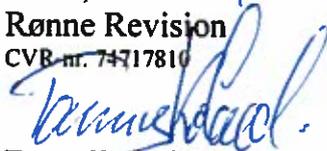
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 29/14 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810

  
Tonny Koføed

registreret revisor

FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Severin Ejendomme ApS  
Virkelyst 1  
3700 Rønne

E-mail: sophus@minoptiker.dk

CVR-nr.: 34 46 62 11  
Stiftet: 21. marts 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Sophus Severin

**Pengeinstitut** Nordea Bank A/S  
Store Torv 16 - 18  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Tonny Kofoed  
Christine Tarp

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Der er i regnskabsåret foretaget en kapitaludvidelse med t.kr. 1.700, hvorefter selskabet igen har en positiv egenkapital.

Selskabet har i løbet af regnskabsåret erhvervet 3 ejendomme, hvorefter selskabet ejer 13 ejendomme, som lejes ud til bolig- og erhvervsformål.

Årets resultat udgør t.kr. 272, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 6.080, og en egenkapital på t.kr. 1.276.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Efter regnskabsåret udløb er selskabets egenkapital forøget med t.kr. 600 i forbindelse med en kapitaludvidelse.

Der er ikke herudover indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Der forventes en stigende aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Severin Ejendomme ApS for 2015 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

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 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt administrationsomkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og forbrugsregnskab.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter revisorhonorar, kontoromkostninger m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget for fast ejendom er kostpris med fradrag for grundværdien og forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år	0 %

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

#### 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>399.641</b>	<b>74</b>
1 Personaleomkostninger.....	-36.015	-18
2 Afskrivninger.....	-78.247	-25
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>285.379</b>	<b>31</b>
Andre finansielle indtægter .....	20.998	0
Andre finansielle omkostninger .....	-147.110	-146
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>159.267</b>	<b>-115</b>
3 Skat af årets resultat.....	112.745	23
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>272.012</b>	<b>-92</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	272.012	-92
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>272.012</b>	<b>-92</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	5.517.734	4.694
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	84.404	52
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5.602.138</b>	<b>4.746</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>5.602.138</b>	<b>4.746</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	128.915	0
Selskabsskat.....	0	23
5 Andre tilgodehavender .....	235.750	47
Udskudt skatteaktiv .....	112.745	0
6 Periodeafgrænsningsposter.....	0	5
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>477.410</b>	<b>75</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>583</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>477.410</b>	<b>658</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.079.548</b>	<b>5.404</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	100.000	80
Overført resultat.....	1.175.836	-777
<b>7 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.275.836</b>	<b>-697</b>
Prioritetsgæld.....	3.292.111	3.232
Kreditinstitutter .....	88.048	128
Deposita.....	196.850	89
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.577.009</b>	<b>3.449</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	146.752	145
Kreditinstitutter .....	338.484	0
Modtagne forudbetalinger .....	138.377	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	64.308	14
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	393.599	1.971
Anden gæld.....	145.183	518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.226.703</b>	<b>2.652</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.803.712</b>	<b>6.101</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.079.548</b>	<b>5.404</b>
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	31.295	17
Andre omkostninger til social sikring .....	4.720	1
	<u>36.015</u>	<u>18</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	36.860	12
Småanskaffelser.....	23.259	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	18.128	13
	<u>78.247</u>	<u>25</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	-23
Regulering af udskudt skat .....	36.087	0
Regulering af tidligere års skat.....	-148.832	0
	<u>-112.745</u>	<u>-23</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	4.724.140	82.040
Tilgang i årets løb.....	860.886	51.249
Afgang i årets løb .....	0	0
	<u>5.585.026</u>	<u>133.289</u>
Kostpris 31. december 2015		
Af-/nedskrivninger, primo .....	-30.432	-30.755
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-36.860	-18.130
	<u>-67.292</u>	<u>-48.885</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>5.517.734</u>	<u>84.404</u>

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000			
<b>5 Andre tilgodehavender</b>					
Mellemregning Klip og Stil ApS.....	35.750	0			
Mellemregning GOP ApS .....	0	47			
Gældsbev. GOP ApS.....	200.000	0			
	<u>235.750</u>	<u>47</u>			
<b>6 Periodeafgrænsningsposter</b>					
Periodeafgrænsningsposter.....	0	5			
	<u>0</u>	<u>5</u>			
<b>7 Egenkapital</b>					
	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	20.000	0	100.000
Kapitaludvidelse.....	0	-1.680.000	1.680.000	0	0
Overført resultat .....	-776.176	1.680.000	0	272.012	1.175.836
	<u>-696.176</u>	<u>0</u>	<u>1.700.000</u>	<u>272.012</u>	<u>1.275.836</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.342.248	3.403.863	111.752	2.824.136
Kreditinstitutter .....	163.055	123.048	35.000	0
Deposita.....	88.700	196.850	0	0
	<u>3.594.003</u>	<u>3.723.761</u>	<u>146.752</u>	<u>2.824.136</u>

Prioritetsgæld ultimo kan specificeres således:

Nordea Kredit, Torvet 7, Åkirkeby	156.570
Nordea Kredit, Torvet 7, Åkirkeby	890.000
Nordea Kredit, Eskildsgade 3, Åkirkeby	1.365.424
Nordea Kredit, Kirkestræde 14, Rønne	820.187
Nordea Kredit, Støberivej 1, Østerlars	<u>171.682</u>
	<u>3.403.863</u>

**9 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Minoptiker ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

NOTER

2015 2014  
kr. 1000

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 1.139 i ejendommen Torvet 7, Åkirkeby, t.kr. 1.426 i ejendommen Eskildsgade 3, Åkirkeby, t.kr. 857 i ejendommene Kirkestræde 14, Rønne, Østergade 79, Rønne og Doktorbakken 5, Åkirkeby samt t.kr. 418 i ejendommen Støberivej 1, Gudhjem.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 700 i ejendommen Torvet 7, Åkirkeby og nom. t.kr. 400 i ejendommen Eskildsgade 3, Åkirkeby,

Ejerpantebrev nom. t.kr. 250 i ejendommen Åløsevej 2, Gudhjem og nom t.kr. 230 i ejendommen Elmevej 7, Østermarie ligger til selskabets frie disposition.

Den bogførte værdi af ejendommene udgjorde pr. 31. december 2015:

Torvet 7, Åkirkeby	t.kr. 1.354
Eskildsgade 3, Åkirkeby	t.kr. 1.559
Kirkestræde 14, Rønne	t.kr. 335
Østergade 79, Rønne	t.kr. 405
Doktorbakken 5, Åkirkeby	t.kr. 302
Støberivej 1, Østerlars	t.kr. 237
Åløsevej 2, Østerlars	t.kr. 153
Elmevej 7, Østermarie	t.kr. 296

**11 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:  
Minoptiker ApS, Virkelyst 1, 3700 Rønne