

Severin Ejendomme ApS

Virkelyst 1

3700 Rønne

Cvr-nr. 34 46 62 11

Årsrapport

1. januar – 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

Sophus Rune Severin

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>LEDELSESPÅTEGNING.....</u>	<u>3</u>
<u>SELSKABSOPLYSNINGER.....</u>	<u>4</u>
<u>LEDELSESBERETNING.....</u>	<u>5</u>
<u>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</u>	<u>6</u>
<u>RESULTATOPGØRELSE</u>	<u>10</u>
<u>BALANCE.....</u>	<u>11</u>
<u>NOTER.....</u>	<u>13</u>

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den. 30. juni 2021

Direktionen

Sophus Rune Severin

Selskabsoplysninger

Selskabet	Severin Ejendomme ApS Virkelyst 1 3700 Rønne CVR-nr: 34 46 62 11 Etableret: 21. marts 2012 Hjemsted: Bornholm Regnskabsår: 1. januar – 31. dedember
Bank	Nordea Store Torv 16 -18 3700 Rønne
Direktion	Sophus Rune Severin
Regnskabskonsulent	CBM Regnskab & Bogføring Kildebakken 16 4700 Næstved CVR-nr: 42 26 99 64

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i – og drift af fast ejendom, samt al anden virksomhed, der naturligt opstår i forbindelse hermed

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, Der er knyttet usikkerhed til fastsættelsen af dagsværdien, Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 785.142 mod DKK 479.657 for perioden 1. januar 2019 – 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.235.887.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Severin Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personale omkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (Fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af 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 indløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssige 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 enhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar 2020 - 31. december 2020

	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		490.418	915.661
Personale omkostninger	1 -	348.458	244.371
Af - og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-	7.787	-
Andre driftsomkostninger	-	114.344	-
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		1.292.616	-
Driftsresultat		1.312.445	671.290
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.271	-
Andre finansielle indtægter		33.194	19.848
Finansielle omkostninger	-	143.331	154.672
Resultat før skat		1.215.579	536.466
Skat af årets resultat	-	430.437	56.809
Årets resultat		785.142	479.657
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		785.142	479.657
Resultatdisponering		785.142	479.657

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
Investeringsjendomme	2	15.766.222	14.688.302
Materielle anlægsaktiver		15.766.222	14.688.302
ANLÆGSAKTIVER		15.766.222	14.688.302
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		286.106	306.407
Andre tilgodehavender		424.678	255.161
Periodeafgrænsningsposter		15.622	-
Tilgodehavende		726.406	561.568
Likvide beholdninger		50.603	-
OMSÆTNINGSAKTIVER		777.009	561.568
AKTIVER		16.543.231	15.249.870

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
Virksomhedskapital		110.000	110.000
Overført resultat		9.125.887	8.340.743
EGENKAPITAL		9.235.887	8.450.743
Hensættelser til udskudt skat		1.817.358	1.417.904
HENSATTE FORPLIGTELSER		1.817.358	1.417.904
Gæld til realkreditinstitutter		4.045.338	4.305.866
Deposita		245.958	240.200
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.291.296	4.546.066
Gæld til kreditinstitutter	3	289.000	285.250
Gæld til banker		-	247.132
Leverandører af varer og tjeneste ydelser		13.349	7.000
Skyldig Sambeskatning		30.983	125.744
Anden gæld		852.158	130.581
Periodeafgrænsningsposter		13.200	39.450
Kortfristede gældsforpligtelser		1.198.690	835.157
GÆLDSFORPLIGTELSER		5.489.986	5.381.223
PASSIVER		16.543.231	15.249.870
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætning og sikkerhedsstillelse.	5		

	2020	2019
Noter		
1 Personale omkostninger		
Lønninger.....	337.468	240.000
Andre omkostninger til social sikring.....	10.990	3.794
	348.458	244.371
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	7.748.408	7.160.229
Tilgang i årets løb.....	295.144	588.179
Afgang i årets løb.....	- 202.742	-
Kostpris ultimo	7.833.023	7.748.408
Dagsværdireguleringer primo.....	6.939.894	6.939.894
Årets reguleringer.....	1.292.616	-
Dagsværdireguleringer ultimo	7.933.199	6.939.894
Regnskabsmæssig Værdi	15.766.222	14.688.302

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	15.766.222	14.688.302
Budgetperiode	2021	2020
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	25	25
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	3	3
Afkast i %	7,7	7,7

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december. 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7,7 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i driften.

		2020	2019
Noter			
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	7,2	7,7	8,2
Dagsværdi	16.861.098	15.766.222	14.804.867
Ændring i dagsværdi	1.094.876	-	961.355

3 Langfristede gældsforpligtelser	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.045.338	489.000	2.857.000
Deposita.....	245.958	-	245.958
	4.291.296	489.000	3.102.958

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Minoptiker ApS, der er administrationselskabet i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætning og sikkerhedsstillelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 4.334 er der afgivet pant i grunde og bygninger. Hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 15.766.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.009. der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.