
Michael Severin Holding ApS

Knud Kristensens Gade 3, 2300 København S

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 81 59 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/3 2022

Michael Severin
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Michael Severin Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2022

Direktion

Michael Severin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Michael Severin Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michael Severin Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Trekantområdet, den 22. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

Selskabsoplysninger

Selskabet

Michael Severin Holding ApS
Knud Kristensens Gade 3
2300 København S

CVR-nr.: 29 81 59 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 9. februar 2009
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Michael Severin

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		896.131	974.943
Personaleomkostninger	2	-1.214.193	-1.033.592
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-846.295	-757.241
Resultat før finansielle poster		-1.164.357	-815.890
Finansielle indtægter	3	6.859.872	2.283.196
Finansielle omkostninger		-395.148	-867.920
Resultat før skat		5.300.367	599.386
Skat af årets resultat	4	-1.348.688	-95.463
Årets resultat		3.951.679	503.923

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	3.000.000
Overført resultat	-48.321	-2.496.077
	3.951.679	503.923

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		40.188.732	36.328.726
Materielle anlægsaktiver	5	40.188.732	36.328.726
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	65.000	65.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder	7	3.316.073	3.175.816
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	26.002.657	15.243.211
Andre tilgodehavender	7	5.802.701	5.474.247
Finansielle anlægsaktiver		35.186.431	23.958.274
Anlægsaktiver		75.375.163	60.287.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.675	8.094
Andre tilgodehavender		3.992	3.003
Selskabsskat		92.247	254.659
Periodeafgrænsningsposter		0	5.471
Tilgodehavender		110.914	271.227
Værdipapirer	8	43.925.879	52.983.484
Likvide beholdninger		10.467.687	15.390.682
Omsætningsaktiver		54.504.480	68.645.393
Aktiver		129.879.643	128.932.393

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		125.150.288	125.198.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	3.000.000
Egenkapital		129.275.288	128.323.609
Anden gæld		604.355	608.784
Kortfristede gældsforpligtelser		604.355	608.784
Gældsforpligtelser		604.355	608.784
Passiver		129.879.643	128.932.393
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	125.198.609	3.000.000	128.323.609
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-48.321	4.000.000	3.951.679
Egenkapital 31. december	125.000	125.150.288	4.000.000	129.275.288

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje aktier og anparter i associerede selskaber samt investering i øvrigt.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.182.000	998.116
Pensioner	24.232	30.932
Andre omkostninger	<u>7.961</u>	<u>4.544</u>
	<u>1.214.193</u>	<u>1.033.592</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	154.934	162.987
Andre finansielle indtægter	<u>6.704.938</u>	<u>2.120.209</u>
	<u>6.859.872</u>	<u>2.283.196</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.348.688	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>95.463</u>
	<u>1.348.688</u>	<u>95.463</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	37.470.926
Tilgang i årets løb	4.706.300
Kostpris 31. december	42.177.226
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.142.199
Årets afskrivninger	846.295
Ned- og afskrivninger 31. december	1.988.494
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.188.732

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021	2020
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	65.000	65.000
Kostpris 31. december	65.000	65.000
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	65.000	65.000

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bryggen Invest ApS	København	80.000	50%
M-AD ApS	Middelfart	50.000	50%

Noter til årsregnskabet

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	3.175.816	15.243.211	5.474.247
Tilgang i årets løb	140.257	11.029.446	328.454
Kostpris 31. december	3.316.073	26.272.657	5.802.701
Årets nedskrivninger	0	270.000	0
Nedskrivninger 31. december	0	270.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.316.073	26.002.657	5.802.701

8 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Omsættelige værdipapirer	5.666.947	43.925.879

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på vegne af Bryggen Invest ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på vegne af M-AD ApS og dennes engagement hos Nykredit Realkredit A/S.

Selskabet har overfor Nykredit Private Equity afgivet tilsagn på DKK 5.250.000, hvoraf DKK 4.541.700 resterer pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Severin Holding ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier indregnet til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender i associerede virksomheder. Tilgodehavender i associerede virksomheder indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.