

---

# *Michael Severin Holding ApS*

Knud Kristensens Gade 3, 2300 København S

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 29 81 59 41

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/5 2023

Michael Severin  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. maj 2023

**Direktion**

Michael Severin  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Michael Severin Holding ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michael Severin Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 for 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Forholdet er berigtiget efter balancedagen.

Trekantområdet, den 12. maj 2023

**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: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Michael Severin

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 7.488.133, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 117.787.155.

Der er i året ydet lån til hovedanpartshaverens bror på DKK 450.000 til køb af grøn bil. Selskabet har opnået en økonomisk fordel i form af renter og afdrag på gældsrevet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>889.669</b>	<b>896.131</b>
Personaleomkostninger	1	-1.464.281	-1.214.193
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-860.045	-846.295
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.434.657</b>	<b>-1.164.357</b>
Finansielle indtægter	2	1.411.666	6.859.873
Finansielle omkostninger		-7.463.884	-395.148
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.486.875</b>	<b>5.300.368</b>
Skat af årets resultat	3	-1.258	-1.348.688
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.488.133</b>	<b>3.951.680</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	4.000.000
Overført resultat	-13.488.133	-48.320
	<b>-7.488.133</b>	<b>3.951.680</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		39.328.687	40.188.732
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>39.328.687</b>	<b>40.188.732</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	65.000	65.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	3.500.174	3.316.073
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	25.659.759	26.002.657
Andre tilgodehavender	6	0	5.802.701
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>29.224.933</b>	<b>35.186.431</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.553.620</b>	<b>75.375.163</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.489	14.675
Andre tilgodehavender		0	3.992
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	470.685	0
Selskabsskat		119.352	92.247
<b>Tilgodehavender</b>		<b>597.526</b>	<b>110.914</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>30.791.009</b>	<b>43.925.879</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.413.163</b>	<b>10.467.687</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.801.698</b>	<b>54.504.480</b>
<b>Aktiver</b>		<b>118.355.318</b>	<b>129.879.643</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		111.662.155	125.150.289
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>117.787.155</b>	<b>129.275.289</b>
Anden gæld		568.163	604.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>568.163</b>	<b>604.354</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>568.163</b>	<b>604.354</b>
<b>Passiver</b>		<b>118.355.318</b>	<b>129.879.643</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	125.150.288	4.000.000	129.275.288
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-13.488.133	6.000.000	-7.488.133
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>111.662.155</b>	<b>6.000.000</b>	<b>117.787.155</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.400.808	1.182.000
Pensioner	48.512	24.232
Andre omkostninger til social sikring	14.961	7.961
	<u>1.464.281</u>	<u>1.214.193</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	146.809	154.935
Andre finansielle indtægter	1.264.857	6.704.938
	<u>1.411.666</u>	<u>6.859.873</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	1.348.688
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.258	0
	<u>1.258</u>	<u>1.348.688</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	42.177.226
Kostpris 31. december	42.177.226
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.988.494
Årets afskrivninger	860.045
Ned- og afskrivninger 31. december	2.848.539
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>39.328.687</b>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	65.000	65.000
Kostpris 31. december	65.000	65.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

# Noter til årsregnskabet

## 6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	3.316.073	26.272.657	5.802.701
Tilgang i årets løb	184.101	198.800	0
Afgang i årets løb	0	0	-5.802.701
Kostpris 31. december	<u>3.500.174</u>	<u>26.471.457</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	270.000	0
Årets nedskrivninger	0	541.698	0
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>811.698</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.500.174</u></b>	<b><u>25.659.759</u></b>	<b><u>0</u></b>

Direktion  
DKK

## 7. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere mv.

Tilgodehavende på balancedagen	<u>470.434</u>
Lån tilbagebetalt i året	<u>5.277</u>
Årets tilskrevne rente	<u>25.962</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>11.90%</u>

## 8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Omsættelige værdipapirer	-6.850.521	30.791.009

# Noter til årsregnskabet

## 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 4.282.600 resterer pr. 31. december 2022.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Severin Holding ApS for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i resultatopgørelsen over lejeperioden.

### Bruttofortjeneste

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

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 på egenkapitalen.

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

## Balance

### 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

### Andre 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Værdipapirer

Værdipapirer, 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.

### 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 nominel værdi.