

M. Severin Ejendomme ApS

Tåstruphøj 5 A
4300 Holbæk
CVR-nr. 33 76 14 65

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2019.

Michael S. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for M. Severin Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. november 2019

Direktion

Michael S. Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i M. Severin Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M. Severin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

Brøndby, den 20. november 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet	M. Severin Ejendomme ApS Tåstruphøj 5 A 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 33 76 14 65 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Michael S. Jensen, direktør
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland-Fyn
Modervirksomhed	M. Severin Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg, samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 225.116 kr. mod 205.592 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 132.074 kr. mod 177.957 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Ledelsen er bekendt med, at kapitalen er tabt og forventer gennem egen indtjening at kapitalen er retableret inden for 1 - 2 år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	225.116	205.592
1 Øvrige finansielle omkostninger	-45.667	-95.294
Resultat før skat	179.449	110.298
2 Skat af årets resultat	-47.375	67.659
Årets resultat	132.074	177.957
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	132.074	177.957
Disponeret i alt	132.074	177.957

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.427.891	3.354.342
Materielle anlægsaktiver i alt	3.427.891	3.354.342
Anlægsaktiver i alt	3.427.891	3.354.342
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	389.084	261.018
Udskudte skatteaktiver	0	43.107
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	24.640	49.192
Andre tilgodehavender	3.650	0
Periodeafgrænsningsposter	3.396	4.573
Tilgodehavender i alt	420.770	357.890
Likvide beholdninger	87.146	7.783
Omsætningsaktiver i alt	507.916	365.673
Aktiver i alt	3.935.807	3.720.015

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-126.359	-258.434
Egenkapital i alt	-46.359	-178.434
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.089.623	3.199.666
Deposita	167.600	167.600
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.268	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.261.491	3.367.266
Kortfristet del af langfristet gæld	112.176	111.986
Gæld til pengeinstitutter	151.973	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.588	17.134
Gæld til tilknyttede virksomheder	417.568	402.063
Anden gæld	22.370	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	720.675	531.183
Gældsforpligtelser i alt	3.982.166	3.898.449
Passiver i alt	3.935.807	3.720.015

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	-258.433	-178.433
Årets overførte overskud eller underskud	0	132.074	132.074
	80.000	-126.359	-46.359

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.883	13.123
Andre finansielle omkostninger	<u>42.784</u>	<u>82.171</u>
	<u>45.667</u>	<u>95.294</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.268	-24.552
Årets regulering af udskudt skat	<u>43.107</u>	<u>-43.107</u>
	<u>47.375</u>	<u>-67.659</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018	3.354.342	3.115.944
Tilgang i årets løb	<u>73.549</u>	<u>238.398</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>3.427.891</u>	<u>3.354.342</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>3.427.891</u>	<u>3.354.342</u>
4. Virksomhedskapital		
Anpartskapitalen består af 80 anparter a 100 kr. og multipla heraf.		
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.201.799	3.311.652
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-112.176</u>	<u>-111.986</u>
	<u>3.089.623</u>	<u>3.199.666</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.699.914</u>	<u>2.812.526</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut,, 3.202 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 3.428 t.kr.		

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. Severin Holding ApS, CVR-nr. 28318863 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Severin Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregning indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primær aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid
Bygninger, der afskrives ikke på beboelsesejendomme	0 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter M. Severin Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Severin Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-186369535565
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2019 kl.: 13:53:02
Underskrevet med NemID

Michael Severin Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-186369535565
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2019 kl.: 13:53:02
Underskrevet med NemID

Tommy Nørskov Rasmussen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-283272147408
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2019 kl.: 01:07:37
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a3a11760ygXS30778593