

M. Severin Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. oktober 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
mne10061

Jens Schnack-Petersen
statsautoriseret revisor
mne48507

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 250.870 kr. mod 281.050 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 171.446 kr. mod 198.074 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	250.870	281.050
1 Andre finansielle indtægter	24.854	28.568
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-55.921</u>	<u>-55.686</u>
Resultat før skat	219.803	253.932
3 Skat af årets resultat	<u>-48.357</u>	<u>-55.858</u>
Årets resultat	<u>171.446</u>	<u>198.074</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overføres til overført resultat	<u>21.446</u>	<u>198.074</u>
Disponeret i alt	<u>171.446</u>	<u>198.074</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.354.342	3.354.342
Materielle anlægsaktiver i alt	3.354.342	3.354.342
Anlægsaktiver i alt	3.354.342	3.354.342
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	646.821	593.503
Andre tilgodehavender	0	7.226
Periodeafgrænsningsposter	1.980	0
Tilgodehavender i alt	648.801	600.729
Likvide beholdninger	238.933	179.014
Omsætningsaktiver i alt	887.734	779.743
Aktiver i alt	4.242.076	4.134.085

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	375.241	353.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Egenkapital i alt	605.241	433.795
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.758.471	2.868.967
Deposita	160.700	160.700
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	48.357	55.858
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.967.528	3.085.525
Kortfristet del af langfristet gæld	112.628	112.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.989	16.319
Gæld til tilknyttede virksomheder	470.525	452.165
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500	500
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	55.858	15.818
Periodeafgrænsningsposter	8.807	17.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	669.307	614.765
Gældsforpligtelser i alt	3.636.835	3.700.290
Passiver i alt	4.242.076	4.134.085
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	80.000	353.795	0	433.795
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>21.446</u>	<u>150.000</u>	<u>171.446</u>
	<u>80.000</u>	<u>375.241</u>	<u>150.000</u>	<u>605.241</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, pantebreve	0	5.347
Renter mellemværende virksomhedsdeltager	<u>24.854</u>	<u>23.221</u>
	<u>24.854</u>	<u>28.568</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.360	17.643
Andre finansielle omkostninger	<u>37.561</u>	<u>38.043</u>
	<u>55.921</u>	<u>55.686</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>48.357</u>	<u>55.858</u>
	<u>48.357</u>	<u>55.858</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021	<u>3.354.342</u>	<u>3.354.342</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>3.354.342</u>	<u>3.354.342</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>3.354.342</u>	<u>3.354.342</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.871.099	2.981.523
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-112.628</u>	<u>-112.556</u>
	<u>2.758.471</u>	<u>2.868.967</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.361.209</u>	<u>2.473.837</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.871 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 3.354 t.kr.		

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 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 er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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, samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 Dirigent

ID: 61261971-f47a-4542-960d-c3f53022f2c0

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 07:38:03

Underskrevet med MitID

MitID

Michael Severin Jensen

Som Direktør

ID: 61261971-f47a-4542-960d-c3f53022f2c0

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 07:38:03

Underskrevet med MitID

MitID

Tommy Nørskov Rasmussen

Som Revisor

ID: f2f5b91d-a54e-4e16-bdfb-c22a99059c35

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 07:49:32

Underskrevet med MitID

MitID

Jens Schnack-Petersen

Som Revisor

ID: 9208-2002-2-180471217029

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 09:17:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.