

## M. Severin Ejendomme ApS

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

### Årsrapport for 2020/21

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

---

Michael S. Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. november 2021

### 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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 22. november 2021

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor  
mne10061

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	M. Severin Ejendomme ApS Tåstruphøj 5 A 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 33 76 14 65 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Michael S. Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn
<b>Modervirksomhed</b>	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 281.049 kr. mod 346.491 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 198.074 kr. mod 282.080 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>281.049</b>	<b>346.491</b>
Andre finansielle indtægter	28.568	18.657
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-55.685</u>	<u>-67.250</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>253.932</b>	<b>297.898</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-55.858</u>	<u>-15.818</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>198.074</u></b>	<b><u>282.080</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>198.074</u>	<u>282.080</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>198.074</u></b>	<b><u>282.080</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.354.342	3.354.342
Materielle anlægsaktiver i alt	3.354.342	3.354.342
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.354.342</b>	<b>3.354.342</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	593.503	574.551
Andre tilgodehavender	7.226	116.724
Tilgodehavender i alt	600.729	691.275
Likvide beholdninger	179.014	92.749
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>779.743</b>	<b>784.024</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.134.085</b>	<b>4.138.366</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	353.795	155.721
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>433.795</b>	<b>235.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.868.967	2.979.390
Deposita	160.700	167.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	55.858	15.818
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.085.525	3.162.208
Kortfristet del af langfristet gæld	112.556	112.366
Gæld til pengeinstitutter	0	170.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.319	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	452.165	434.522
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500	500
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.818	4.268
Periodeafgrænsningsposter	17.407	8.507
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	614.765	740.437
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.700.290</b>	<b>3.902.645</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.134.085</b>	<b>4.138.366</b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	155.721	235.721
Årets overførte overskud eller underskud	0	198.074	198.074
	<b>80.000</b>	<b>353.795</b>	<b>433.795</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.643	16.955
Andre finansielle omkostninger	<u>38.042</u>	<u>50.295</u>
	<b><u>55.685</u></b>	<b><u>67.250</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>55.858</u>	<u>15.818</u>
	<b><u>55.858</u></b>	<b><u>15.818</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.981.523	3.091.756
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-112.556</u>	<u>-112.366</u>
	<b><u>2.868.967</u></b>	<b><u>2.979.390</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.473.837</u>	<u>2.587.018</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.982 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 3.354 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. Severin Holding ApS, CVR-nr. 28318863 som administrationsselskab 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 dagsværdiregulering 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.

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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.

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 Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-186369535565  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 17:44:42  
Underskrevet med NemID

## Michael Severin Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-186369535565  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 17:44:42  
Underskrevet med NemID

## Tommy Nørskov Rasmussen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-283272147408  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 19:34:58  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1dbbef5atKy/246287769