



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SEVEN52 CAPITAL APS
BAKKEGÅRDSVEJ 211, 3050 HUMLEBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2022

Nils Jansson

CVR-NR. 38 78 59 66

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Seven52 Capital ApS Bakkegårdsvej 211 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 38 78 59 66
	Stiftet: 1. juli 2017
	Kommune: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nils Jansson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Seven52 Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 30. juni 2022

Direktion:

Nils Jansson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Seven52 Capital ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Seven52 Capital 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede earn-out på 440 mio. kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

København, den 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med salg af finansielle aktiver i maj 2019 blev en del af vederlæggelsen til selskabet baseret på en earn-out-betaling. Ledelsen har optaget earn-out-betalingen til den forventede værdi, der er aftalt mellem parterne i forbindelse med transaktionen. Ved opgørelse af dagsværdien er den forventede earn-out-betaling kapitaliseret.

Den endelige earn-out-betaling opgøres på baggrund af avancen ved realisering af en større ejendomsportefølje centralt beliggende i København erhvervet i perioden 2017 til 2019 ejet af koncernen under Calder Investment S.á.r.l. Der er primært tale om boligejendomme. Det endelige beløb afhænger af en række faktorer på tidspunktet for realisering af ejendomsporteføljen. Det gælder primært udviklingen i ejendomsmarkedet i København, renteniveauet, optimering af porteføljen og driften af ejendommene, mulighed for udvidelse af kvadratmeter mv. Disse forhold bevirker, at der er en betydelig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen forventer, at earn-out-betalingen kommer til udbetaling efter år 2022.

Den indregnede værdi, der er beregnet af køber af selskaberne, er gennemgået af både sælgers og købers rådgivere og er samtidig i overensstemmelse med indgået overdragelsesaftale mellem køber og sælger.

Værdien af earn-out-betalingen er indregnet som andre tilgodehavender.

Ledelsen gør opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af earn-out-betalingen, herunder de ændringer som kan forekomme i værdien.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....		6.564.751	-2.115.386
Eksterne omkostninger.....		-2.629.911	-7.336.752
DRIFTSRESULTAT		3.934.840	-9.452.138
Andre finansielle indtægter.....	2	5.805.510	3.175.195
Andre finansielle omkostninger.....	3	-243.882	-3.572.551
RESULTAT FØR SKAT.....		9.496.468	-9.849.494
Skat af årets resultat.....	4	-733.121	1.692.378
ÅRETS RESULTAT		8.763.347	-8.157.116
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.564.750	-2.307.774
Overført resultat.....		2.198.597	-5.849.342
I ALT.....		8.763.347	-8.157.116

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre investeringsaktiver.....		2.086.000	2.086.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	2.086.000	2.086.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		21.721.983	7.932.232
Andre værdipapirer.....		94.996	94.996
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		82.291.301	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	104.108.280	8.027.228
ANLÆGSAKTIVER.....		106.194.280	10.113.228
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		32.336.416	105.734.955
Udskudte skatteaktiver.....		900.764	1.633.885
Andre tilgodehavender.....		440.074.473	440.511.056
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	58.493
Tilgodehavender.....		473.311.653	547.938.389
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	44.876.782	23.601.179
Værdipapirer.....		44.876.782	23.601.179
Likvide beholdninger.....		901.092	15.622.625
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		519.089.527	587.162.193
AKTIVER.....		625.283.807	597.275.421
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.474.602	3.909.852
Overført overskud.....		589.506.605	587.308.008
EGENKAPITAL.....		600.081.207	591.317.860
Gæld til pengeinstitutter.....		24.536.677	5.384.494
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		565.923	116.575
Anden gæld.....		100.000	456.492
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.202.600	5.957.561
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.202.600	5.957.561
PASSIVER.....		625.283.807	597.275.421
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	100.000	3.909.852	587.308.008	591.317.860
Forslag til resultatdisponering.....		6.564.750	2.198.597	8.763.347
Egenkapital 31. december 2021.....	100.000	10.474.602	589.506.605	600.081.207

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.515.850	2.968.091	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.289.660	207.104	
	5.805.510	3.175.195	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.442	66.957	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	209.440	3.505.594	
	243.882	3.572.551	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	733.121	-1.692.378	
	733.121	-1.692.378	
Materielle anlægsaktiver			5
		Andre investerings- aktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....		2.086.000	
Kostpris 31. december 2021.....		2.086.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		2.086.000	

NOTER

Materielle anlægsaktiver (fortsat) Note
5

Finansielle anlægsaktiver 6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	4.022.380	94.996	0
Tilgang.....	7.225.000	0	82.291.301
Kostpris 31. december 2021.....	11.247.380	94.996	82.291.301
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	4.294.628	0	0
Årets værdireguleringer	7.715.012	0	0
Andre reguleringer.....	-685.292	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021.....	11.324.348	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....	384.776	0	0
Afskrivninger på goodwill.....	464.969	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....	849.745	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	21.721.983	94.996	82.291.301

Andre værdipapirer og kapitalandele 7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021	44.876.782
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.981.709

Eventualposter mv. 8

Eventualforpligtelser

Der er overfor selskabets dattervirksomheder afgivet støtteerklæring, hvorved selskabet har forpligtet sig til at tilføre likviditet i det omfang datterselskaberne har behov for dette.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med Ringkjøbing Landbobank har virksomheden stillet kaution.

Depoter med en samlet værdi på 44.877 tkr. er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

I forbindelse med salg af finansielle aktiver i maj 2019 blev en del af vederlæggelsen til selskabet baseret på en earn-out-betaling. Ledelsen har optaget earn-out-betalingen til den forventede værdi, der er aftalt mellem parterne i forbindelse med transaktionen. Ved opgørelse af dagsværdien er den forventede earn-out-betaling kapitaliseret.

Den endelige earn-out-betaling opgøres på baggrund af avancen ved realisering af en større ejendomsportefølje centralt beliggende i København erhvervet i perioden 2017 til 2019 ejet af koncernen under Calder Investment S.á.r.l. Der er primært tale om boligejendomme. Det endelige beløb afhænger af en række faktorer på tidspunktet for realisering af ejendomsporteføljen. Det gælder primært udviklingen i ejendomsmarkedet i København, renteniveauet, optimering af porteføljen og driften af ejendommene, mulighed for udvidelse af kvadratmeter mv. Disse forhold bevirker, at der er en betydelig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen forventer, at earn-out-betalingen kommer til udbetaling efter år 2022.

Den indregnede værdi, der er beregnet af køber af selskaberne på overdragelsestidspunktet, er gennemgået af både sælgers og købers rådgivere og er samtidig i overensstemmelse med indgået overdragelsesaftale mellem køber og sælger.

Værdien af earn-out-betalingen er indregnet som andre tilgodehavender.

Ledelsen gør opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af earn-out-betalingen, herunder de ændringer som kan forekomme i værdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Seven52 Capital ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender i form af earn-out medtages til dagsværdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.