

Sevica finans & Invest ApS

Salbyvej 2, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 26 47 91 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2017.

Henrik Sattrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sevica finans & Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Skovlunde, den 6. juni 2017

Direktion

Bent Stig Hansen

Brian Tofte Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sevica finans & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sevica finans & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

København, den 6. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sevica finans & Invest ApS
Salbyvej 2
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 26 47 91 34
Stiftet: 19. februar 2002
Hjemsted: Ballerup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bent Stig Hansen
Brian Tofte Nielsen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sevica finans & Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er bortset fra at prioritetsgæld optages til nominel værdi mod tidligere amortiseret kostprisaflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. det regnskabsmæssige resultat af ændringen er uvæsentligt.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen måles til handelsværdi som investeringsejendom på basis af mæglervurdering og udbudspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til nom. restgæld mod tidligere amortiseret kostpris. Principændringen medfører kun en uvæsentlig regnskabsmæssig omkostning.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-38.207	-30.013
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-207.088</u>
Driftsresultat	-38.207	-237.101
Andre finansielle omkostninger	<u>-70.567</u>	<u>-67.640</u>
Resultat før skat	-108.774	-304.741
Årets resultat	<u>-108.774</u>	<u>-304.741</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-108.774</u>	<u>-304.741</u>
Disponeret i alt	<u>-108.774</u>	<u>-304.741</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>1.850.000</u>	<u>1.850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.850.000</u>	<u>1.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.850.000</u>	<u>1.850.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	15.819	21.147
	Periodeafgrænsningsposter	<u>49.128</u>	<u>31.092</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>64.947</u>	<u>52.239</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>64.947</u>	<u>52.239</u>
	Aktiver i alt	<u>1.914.947</u>	<u>1.902.239</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-366.254	-257.480
	Egenkapital i alt	-286.254	-177.480
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	723.339	738.457
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	723.339	738.457
	Gæld til pengeinstitutter	123.104	121.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.994	47.836
6	Gæld til associerede virksomheder	1.332.764	1.171.818
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.477.862	1.341.262
	Gældsforpligtelser i alt	2.201.201	2.079.719
	Passiver i alt	1.914.947	1.902.239
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Hovedaktivitet		
Selskabets ordinære virksomhed er indstillet og aktiviteten består i afvikling af selskabets erhvervsejerlejlighed.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	1.920.672	1.920.672
Kostpris 31. december 2016	1.920.672	1.920.672
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-70.672	129.328
Årets regulering til dagsværdi	0	-200.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-70.672	-70.672
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.850.000	1.850.000
Dagsværdien for selskabets ejendom er fortsat fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelser af markedsniveauet og udbudsprisen beregnet heraf.		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-257.480	47.261
Årets overførte overskud eller underskud	-108.774	-304.741
	-366.254	-257.480

Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>723.339</u>	<u>738.457</u>
	0	0	723.339	738.457
6. Gæld til associerede virksomheder				
MSH-Administration ApS			664.571	586.578
BTN Entreprise ApS			<u>668.193</u>	<u>585.240</u>
			<u>1.332.764</u>	<u>1.171.818</u>

De 2 ejerselskaber har aftalt at finansiere Sevica Finans & Invest ApS indtil selskabets ejendom er solgt. Efterfølgende er det hensigten at opløse Sevica Finans & Invest ApS.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst pant i selskabets ejendom bogført værdi kr. 1.850.000 til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter o.lign. max kr. 35.000, for prioritetsgæld kr. 745.000 og for bankmellemværende via ejerpantebrev kr. 1.850.000. Derudover har tredjemænd afgivet selvskyldnerkautioner overfor bank.

**8. Eventualposter
Eventualaktiver**

Selskabet har ikke indregnet værdien af fremført skattemæssigt underskud på grund af manglende udsigt til udnyttelse heraf.