

# **Sevica finans & Invest ApS**

Salbyvej 2, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 26 47 91 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2016.

---

**Henrik Sattrup**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 3. juni 2016

### **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 2015 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 3. juni 2016

### **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  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er afvikling af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat blev et underskud på kr. 304.741. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Der er fortsat en tro på at ejendommen bliver afhændet indenfor de nærmeste par år til bogført værdi.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-30.013</b>	<b>45.737</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-207.088	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-237.101</b>	<b>45.737</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-67.640	-137.683
<b>Resultat før skat</b>	<b>-304.741</b>	<b>-91.946</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-304.741</b>	<b>-91.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-304.741	-91.946
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-304.741</b>	<b>-91.946</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.850.000</u>	<u>2.050.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.850.000</u>	<u>2.050.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.850.000</u></b>	<b><u>2.050.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	21.147	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.092</u>	<u>1.135</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>52.239</u>	<u>1.135</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>52.239</u></b>	<b><u>1.135</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.902.239</u></b>	<b><u>2.051.135</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-257.480	47.261
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-177.480</b>	<b>127.261</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	738.457	730.889
Deposita	0	25.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>738.457</u>	<u>756.032</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	0	10.200
Gæld til pengeinstitutter	121.608	80.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.836	25.231
Gæld til associerede virksomheder	1.171.818	1.044.568
Anden gæld	0	7.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.341.262</u>	<u>1.167.842</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.079.719</u></b>	<b><u>1.923.874</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.902.239</u></b>	<b><u>2.051.135</u></b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	67.640	137.683
	<b>67.640</b>	<b>137.683</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	1.920.672	1.920.672
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>1.920.672</b>	<b>1.920.672</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	129.328	129.328
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-70.672</b>	<b>129.328</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.850.000</b>	<b>2.050.000</b>
<p>Dagsværdien for selskabets ejendom er fortsat fastsat på baggrund af eksternt mæglers bedømmelser af markedsniveauet og udbudsprisen beregnet heraf.</p>		
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	47.261	139.207
Årets overførte overskud eller underskud	-304.741	-91.946
	<b>-257.480</b>	<b>47.261</b>

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.752	683.988	738.457	741.089
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.143</u>
	<b>9.752</b>	<b>683.988</b>	<b>738.457</b>	<b>766.232</b>

**6. 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 over bank.

**7. Eventualposter****Eventualaktiver**

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