

# **Sevica Finans & Invest ApS**

Salbyvej 2, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 26 47 91 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018.

---

**Henrik Sattrup**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Skovlunde, den 7. juni 2018

### **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 2017 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 7. juni 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Henrik Sattrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9823

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32071

## 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sevica Finans & Invest 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.

### 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, reparation- 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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles den til mæglervurdering/indgået slutsedel.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til nom. restgæld.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-59.437</b>	<b>-38.207</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-475.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-534.437</b>	<b>-38.207</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-24.921	-70.567
<b>Resultat før skat</b>	<b>-559.358</b>	<b>-108.774</b>
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>-559.358</b>	<b>-108.774</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-559.358</b>	<b>-108.774</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-559.358	-108.774
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-559.358</b>	<b>-108.774</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.375.000</u>	<u>1.850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.375.000</u>	<u>1.850.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.375.000</u></b>	<b><u>1.850.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	16.772	15.819
	Periodeafgrænsningsposter	<u>67.171</u>	<u>49.128</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.943</u>	<u>64.947</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>83.943</u></b>	<b><u>64.947</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.458.943</u></b>	<b><u>1.914.947</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-925.612	-366.254
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-845.612</b>	<b>-286.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	713.441	723.339
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>713.441</u>	<u>723.339</u>
	Gæld til pengeinstitutter	109.333	123.105
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.017	21.994
6	Gæld til associerede virksomheder	1.457.764	1.332.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.591.114</u>	<u>1.477.862</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.304.555</b>	<b>2.201.201</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.458.943</b>	<b>1.914.947</b>
1	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets ordinære virksomhed er indstillet og aktiviteten består i afvikling af selskabets erhvervslejlighed.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	1.920.672	1.920.672
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>1.920.672</b>	<b>1.920.672</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-70.672	-70.672
Årets regulering til dagsværdi	-475.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-545.672</b>	<b>-70.672</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.375.000</b>	<b>1.850.000</b>

Dagsværdien for selskabets ejendom var tidligere fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelser af markedsniveauet og udbudsprisen beregnet heraf. I 2018 har selskabet afhændet ejendommen. Den bogførte værdi af ejendommen er pr. 31/12 2017 nedskrevet til den opnåede nettosalgspris.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	-366.254	-257.480
Årets overførte overskud eller underskud	-559.358	-108.774
	<b>-925.612</b>	<b>-366.254</b>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>713.441</b>	<b>723.339</b>
der forfalder i 2018 efter afhændelse af ejendommen	713.441	0

**Noter**

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Gæld til associerede virksomheder</b>		
MSH-Administration ApS	729.571	664.570
BTN Entreprise ApS	<u>728.193</u>	<u>668.193</u>
	<b><u>1.457.764</u></b>	<b><u>1.332.763</u></b>

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 1.375.000 til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter ol. max kr. 35.000, for prioritetsgæld kr. 745.000 og for bankmellemværender via ejerpantebrev kr. 1.850.000.