



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Servisio Invest ApS

**Islevdalvej 100 A, 1.
2610 Rødovre**

CVR nr. 31 33 18 38

Årsrapport for 2021/2022

15. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. december 2022
Dirigent

Navn: Mahmoud Sbeihi

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2021/2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2021/2022	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Servisio Invest ApS for regnskabsåret 2021/2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. december 2022

Direktion:

Mahmoud Sbeihi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Servisio Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Servisio Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Albertslund, den 14. december 2022

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Servisio Invest ApS
Islevdalvej 100 A, 1.
2610 Rødovre

CVR nr.: 31 33 18 38
Stiftet: 26. marts 2008
Hjemsted: Rødovre
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

Mahmoud Sbeihi

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 6 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet har ikke været påvirket af corona-restriktioner i regnskabsåret 2021/2022.

Med henvisning til note 1 i årsregnskabet har selskabets ultimative kapitalejere og selskabseltagere med deres samlet tilgodehavende hos selskabet på t.kr. 2.622 (pr. 30. juni 2022) bekræftet, at træde tilbage i forhold til andre af selskabets kreditorer frem til 30. juni 2023. Derfor har selskabet tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan betale sine øvrige kreditorer i 2022/2023 i takt med at de forfalder til betaling. På denne baggrund anses selskabet derfor for en fortsættende virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Servisio Invest ApS for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, aktieindkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsjendomme	40 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2021/2022

	Note		2020/2021 tkr.
Bruttofortjeneste		397.166	137
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-97.847</u>	<u>-62</u>
Driftsresultat		299.319	75
Andre finansielle indtægter		16.850	203
Nedskrivning af finansielle aktiver		-84.671	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-217.892</u>	<u>-158</u>
Resultat før skat		13.606	120
Skat af årets resultat	3	<u>-7.112</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>6.494</u>	<u>120</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.494</u>	<u>120</u>
I alt disponering		<u>6.494</u>	<u>120</u>

Balance pr. 30. juni 2022

Aktiver	Note		2020/2021 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>4.363.686</u>	<u>4.461</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.363.686</u>	<u>4.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.363.686</u>	<u>4.461</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.608	0
Andre tilgodehavender		8.500	7
Tilgodehavende selskabsskat		<u>7.414</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender i alt		<u>54.522</u>	<u>11</u>
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>845.027</u>	<u>930</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>845.027</u>	<u>930</u>
Likvide beholdninger		<u>79.523</u>	<u>46</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>979.072</u>	<u>987</u>
Aktiver i alt		<u>5.342.758</u>	<u>5.448</u>
 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	5		

Balance pr. 30. juni 2022

Passiver	Note		2020/2021 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-890.163	-896
Egenkapital i alt		-765.163	-771
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Anden gæld	6	2.158.390	2.449
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		2.158.390	2.449
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	290.506	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.750	24
Anden gæld		3.634.275	3.465
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		3.949.531	3.770
Gældsforpligtigelser i alt		6.107.921	6.219
Passiver i alt		5.342.758	5.448
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		

Egenkapitalopgørelse for 2021/2022

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	<u>125.000</u>	<u>-896.658</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.495</u>
	<u>0</u>	<u>6.495</u>
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>-890.163</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>-765.163</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2017/2018</u>	<u>Regnskabs- året 2018/2019</u>	<u>Regnskabs- året 2019/2020</u>	<u>Regnskabs- året 2020/2021</u>	<u>Regnskabs- året 2021/2022</u>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Going concern

Selskabets ultimative kapitalejere og selskabseltagere har med deres samlet tilgodehavende hos selskabet på t.kr. 2.622 (pr. 30. juni 2022) bekræftet, at træde tilbage i forhold til andre af selskabets kreditorer frem til 30. juni 2023. Derfor anses selskabet for en fortsættende virksomhed.

		2020/2021		
		tkr.		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle				
2 anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	97.847	62		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	97.847	62		
3 Skat af årets resultat				
Regulering af tidligere års skat	7.112	0		
Skat af årets resultat i alt	7.112	0		
4 Investeringsejendomme				
Anskaffelsessum, primo	4.916.039	1.984		
Tilgang i årets løb	0	2.932		
Anskaffelsessum, ultimo	4.916.039	4.916		
Af-/nedskrivninger, primo	-454.506	-393		
Årets afskrivninger	-97.847	-62		
Af-/nedskrivninger, ultimo	-552.353	-455		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.363.686	4.461		
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38				
	Indregnet værdi pr. 30. juni 2022	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Børsnoterede aktier	845.028	-	84.671	-
6 Langfristede gældsforpligtigelser				
	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Anden gæld	290.506	1.253.112	905.278	2.448.896
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	290.506	1.253.112	905.278	2.448.896