



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 1. juli 2022 til 30. juni 2023

16. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. oktober 2023
Dirigent

Navn: Mahmoud Sbeihi

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2022/2023	10
Balance pr. 30. juni 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2022/2023	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Servisio Invest ApS for regnskabsåret 2022/2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 4. oktober 2023

Direktion:

Mahmoud Sbeihi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Servisio Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Servisio Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 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.

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.

Albertslund, den 4. oktober 2023

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. 707 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og det er ledelsens forventning selskabskapitalen kan reetableres over de kommende år gennem egen indtjening.

I øvrig har selskabets ultimative kapitalejere og selskabseltagere også med deres samlet tilgodehavende hos selskabet på t.kr. 2.621 (pr. 30. juni 2023) bekræftet, at træde tilbage i forhold til andre af selskabets kreditorer frem til 30. juni 2024. Derfor har selskabet tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan betale sine øvrige kreditorer i 2023/2024 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 2022/2023 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.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for 2022/2023

	Note		2021/2022 tkr.
Bruttofortjeneste		424.990	397
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-97.847</u>	<u>-98</u>
Driftsresultat		327.143	299
Andre finansielle indtægter		553.526	17
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-85
Andre finansielle omkostninger		<u>-213.842</u>	<u>-217</u>
Resultat før skat		666.827	14
Skat af årets resultat	3	<u>40.087</u>	<u>-8</u>
Årets resultat		<u>706.914</u>	<u>6</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>706.914</u>	<u>6</u>
I alt disponering		<u>706.914</u>	<u>6</u>
Personaleomkostninger	4		

Balance pr. 30. juni 2023

Aktiver	Note	2021/2022	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	4.265.840	4.363
Materielle anlægsaktiver i alt		4.265.840	4.363
Anlægsaktiver i alt		4.265.840	4.363
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.200	39
Andre tilgodehavender		12.211	8
Tilgodehavende selskabsskat		3.707	8
Udskudte skatteaktiver	6	40.087	0
Tilgodehavender i alt		135.205	55
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.398.550	845
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.398.550	845
Likvide beholdninger		5.942	79
Omsætningsaktiver i alt		1.539.697	979
Aktiver i alt		5.805.537	5.342
Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	7		

Balance pr. 30. juni 2023

Passiver	Note		2021/2022 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-183.249	-890
Egenkapital i alt		-58.249	-765
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Anden gæld	8	1.859.048	2.158
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.859.048	2.158
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	299.342	290
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.250	25
Anden gæld		3.680.146	3.634
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		4.004.738	3.949
Gældsforpligtigelser i alt		5.863.786	6.107
Passiver i alt		5.805.537	5.342
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		

Egenkapitalopgørelse for 2022/2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	-890.163
Årets resultat	0	706.914
	0	706.914
Egenkapital, ultimo	125.000	-183.249
Egenkapital, ultimo		-58.249

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022	Regnskabs- året 2022/2023
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

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. 2.621 (pr. 30. juni 2023) bekræftet, at træde tilbage i forhold til andre af selskabets kreditorer frem til 30. juni 2024. Derfor anses selskabet for en fortsættende virksomhed.

		2021/2022
		tkr.
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	97.847	98
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	97.847	98
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-40.087	0
Regulering af tidligere års skat	0	8
Skat af årets resultat i alt	-40.087	8
4 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	4.916.040	4.916
Anskaffelsessum, ultimo	4.916.040	4.916
Af-/nedskrivninger, primo	-552.353	-455
Årets afskrivninger	-97.847	-98
Af-/nedskrivninger, ultimo	-650.200	-553
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.265.840	4.363
6 Udskudte skatteaktiver		

Skatteaktivet er opstået ved skattemæssige underskud tidligere år, som kan udnyttes til modregning i overskuddet i de kommende år. Virksomheden har indregnet skatteaktiver med 40 t.kr. Der er ved vurdering af om aktivet kan udnyttes i de kommende år lagt særligt vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 1 - 3 år.

Noter

7 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 30. juni 2023	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Børsnoterede aktier	1.398.550	553.523	-	-
Langfristede 8 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Anden gæld	299.342	1.291.227	567.821	2.158.390
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	299.342	1.291.227	567.821	2.158.390