

Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77

www.teamrevision.dk  
info@teamrevision.dk

CVR. nr. 29 42 39 89

Danske Bank  
Reg.: 3001  
Konto: 3001792865

## **SERVO APS**

**Vildroseparken 16  
3540 Lyngø  
Cvr.nr.: 40 15 42 56**

**(2. regnskabsår)**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 26. april 2021

Dirigent:

\_\_\_\_\_  
Jacob Poulsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	8
Balance pr. 31 december 2020	9-10
Noter	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Servo ApS  
Vildroseparken 16  
3540 Lyngø  
Hjemstedskommune: Allerød  
Cvr.nr.: 40 15 42 56

**Direktion**

Jacob Poulsen

**Revisor**

TEAM REVISION  
Registreret revisionsanpartsselskab FSR  
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Servo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 26. april 2021

### **Direktion**

Jacob Poulsen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til kapitalejerne i Servo ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Servo ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. april 2021

### **TEAM REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab FSR  
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø  
Cvr.nr.: 29 42 39 89

Anders Chr. Gejlager  
Registreret revisor  
MNE-nr.: mne5764

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udvikle og drive ejendomme til udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	245.076
Balance pr. 31 december 2020	kr.	6.876.674
Egenkapital pr. 31. december 2020	kr.	2.380.839

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Direktionen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2021.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Servo ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32, stk. 1, er visse omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

#### Udskudt skat

Udskudt skatteforpligtigelse indregnes som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtigelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige saldi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020**

Note	<b>2020</b> <b>kr.</b>	<b>2019</b> <b>tkr.</b>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>392.897</b>	<b>457</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	699
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>392.897</b>	<b>1.156</b>
Andre finansielle indtægter	0	80
Øvrige finansielle omkostninger	77.790	100
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>315.107</b>	<b>1.136</b>
<b>2</b> Skat af årets resultat	70.031	250
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>245.076</b>	<b>886</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	245.076	886
<b>Disponeret i alt</b>	<b>245.076</b>	<b>886</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> tkr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.500.000	6.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.500.000</b></u>	<u><b>6.500</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>6.500.000</b></u>	<u><b>6.500</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	16.401	41
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>16.401</b></u>	<u><b>41</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>360.273</b></u>	<u><b>299</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>376.674</b></u>	<u><b>340</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>6.876.674</b></u>	<u><b>6.840</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note	2020 kr.	2019 tkr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>4 EGENKAPITAL</b>		
<b>5</b> Anpartskapital	100.000	100
Overkursfond	0	1.150
Overførte resultater	2.280.839	886
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.380.839</b>	<b>2.136</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	204.465	179
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>204.465</b>	<b>179</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>6 Langfristet gældsforpligtelse</b>		
Gæld til kreditinstitutter m.v.	3.635.786	3.801
<b>Langfristet gældsforpligtelse i alt</b>	<b>3.635.786</b>	<b>3.801</b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelse</b>		
<b>6</b> Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	168.000	168
<b>2</b> Selskabsskat	44.638	71
Anden gæld	442.946	485
<b>Kortfristet gældsforpligtelse i alt</b>	<b>655.584</b>	<b>724</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.291.370</b>	<b>4.525</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.876.674</b>	<b>6.840</b>
<b>7</b> Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat	44.638	71
Regulering eventualskat	25.393	179
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>70.031</u></b>	<b><u>250</u></b>
Betalt skat i året	<u>70.796</u>	<u>0</u>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
<b>Anskaffelsessum primo</b>	<b>5.801.462</b>	<b>0</b>
Tilgang	0	5.801
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>5.801.462</b>	<b>5.801</b>
<b>Værdiregulering primo</b>	<b>698.538</b>	<b>0</b>
Værdiregulering i året	0	699
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>698.538</b>	<b>699</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500</b>

Investeringsejendommen består af erhvervslejemål og er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommen driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype samt ejendommens beliggenhed mv.

**4 EGENKAPITAL**

	<b>Primo</b>	<b>Regulering i året</b>	<b>Resultat- fordeling</b>	<b>Ultimo</b>	
Anpartskapital	100.000			100.000	100
Overkursfond	1.150.000	-1.150.000		0	1.150
Overførte resultater	885.763	1.150.000	245.076	2.280.839	886
	<b>2.135.763</b>	<b>0</b>	<b>245.076</b>	<b>2.380.839</b>	<b>2.136</b>

**5 Anpartskapital**

Anpartskapitalen fordeles således :  
Anparter 100.000 stk. á nom. 1. kr.

	100.000	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>

**6 Langfristet gældsforpligtelser**

Gæld i alt ultimo	3.803.786	3.969
Afdrag næste år	-168.000	-168
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.635.786</b>	<b>3.801</b>
<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>2.956.000</b>	<b>3.121</b>

**7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.**

*Eventualaktiver og eventualforpligtelser :*  
Selskabets har ingen eventualforpligtelser mv.

*Pantsætning og sikkerhedsstillelser :*  
Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser mv.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Hans Jacob Poulsen

---

Som Direktør  
RID: 92627415  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2021 kl.: 13:57:51  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Anders Christian Gejlager

---

Som Revisor  
PID: 9208-2002-2-153907250566  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2021 kl.: 16:01:15  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Hans Jacob Poulsen

---

Som Dirigent  
RID: 92627415  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2021 kl.: 16:44:10  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5b362a67zXQ242237448