

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**

(1. regnskabsår)

Årsrapport

2. januar 2019 - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling den

5. marts 2020

Dirigent:

Jacob Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 2. januar 2019 - 31. december 2019	9
Balance pr. 31 december 2019	10-11
Noter	12-13

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 2. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 2. januar 2019 - 31. december 2019.

Det indstilles på generalforsamlingen den 5. marts 2020, at årsrapporten for 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 5. marts 2020

Direktion

Jacob Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Servo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Servo ApS for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. januar 2019 - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 - FORTSAT**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 væsentlig 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.

København, den 5. marts 2020

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	885.764
Balance pr. 31 december 2019	kr.	6.840.090
Egenkapital pr. 31. december 2019	kr.	2.135.764

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 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Servo ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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 nominel 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 gælds metode 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

Note	2019 kr.	2018 tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	456.845	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	698.538	0
DRIFTSRESULTAT	1.155.383	0
Andre finansielle indtægter	80.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	99.736	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.135.647	0
2 Skat af årets resultat	249.883	0
ÅRETS RESULTAT	885.764	0
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	885.764	0
Disponeret i alt	885.764	0

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.500.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	6.500.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.500.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	40.984	0
Tilgodehavender i alt	40.984	0
Likvide beholdninger	299.106	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	340.090	0
AKTIVER I ALT	6.840.090	0

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Note	2019 kr.	2018 tkr.
PASSIVER		
4 EGENKAPITAL		
5 Anpartskapital	100.000	0
Overkursfond	1.150.000	0
Overførte resultater	885.764	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.135.764</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	179.072	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>179.072</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
6 Langfristet gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter m.v.	3.801.131	0
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>3.801.131</u>	<u>0</u>
Kortfristet gældsforpligtelser		
6 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	168.000	0
2 Selskabsskat	70.811	0
Anden gæld	485.312	0
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>724.123</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>4.525.254</u>	<u>0</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.840.090</u>	<u>0</u>
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

NOTER

	2019	2018
	kr.	tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat	70.811	0
Regulering eventualskat	179.072	0
Skat af årets resultat i alt	249.883	0
Betalt skat i året	0	0

NOTER

	2019	2018
	kr.	tkr.
3 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang	5.801.462	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.801.462</u>	<u>0</u>
Værdiregulering primo	0	0
Værdiregulering i året	<u>-698.538</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-698.538</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>

Investerings ejendommen 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 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype samt ejendommens beliggenhed mv.

4 EGENKAPITAL

	Primo	Tilgang	Resultat- fordeling	Ultimo	
Anpartskapital	0	100.000		100.000	0
Overkursfond	0	1.150.000		1.150.000	0
Overførte resultater	<u>0</u>		885.764	<u>885.764</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.250.000</u>	<u>885.764</u>	<u>2.135.764</u>	<u>0</u>

5 Anpartskapital

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

	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>100.000</u>	<u>0</u>

6 Langfristet gældsforpligtelser

Gæld i alt ultimo	3.969.131	0
Afdrag næste år	<u>-168.000</u>	<u>0</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>3.801.131</u>	<u>0</u>

Restgæld efter 5 år	<u>3.121.000</u>	<u>0</u>
----------------------------	-------------------------	-----------------

7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabskatter.

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser mv.