

Sevica Finans & Invest ApS

CVR-nr. 26 47 91 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2015.

Henrik Sattrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. juni 2015 beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 30. juni 2015

Direktion

Bent Stig Hansen

Brian Tofte Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Sevica Finans & Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sevica Finans & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. juni 2015

Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

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

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret revisionspartnerselskab,
Stockholmsgade 45, 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er afvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev et underskud på kr. 88.346. Resultatet er påvirket af omkostninger i forbindelse med omlægning af prioritetsgæld til F3-lån. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Der er fortsat en tro på at ejendommen bliver afhændet indenfor de nærmeste par år med et positiv regnskabsmæssigt resultat. Ejendommen er fra januar 2015 fri for lejemål.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sevica Finans & Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

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, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen måles til handelsværdi som investeringsejendom på basis af mægler vurdering og udbudspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	45.737	46.872
Driftsresultat	45.737	46.872
1 Andre finansielle omkostninger	-137.683	-97.037
Resultat før skat	-91.946	-50.165
Årets resultat	-91.946	-50.165
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-91.946	-50.165
Disponeret i alt	-91.946	-50.165

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	13.515
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.135</u>	<u>9.657</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.135</u>	<u>23.172</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.135</u>	<u>23.172</u>
Aktiver i alt	<u>2.051.135</u>	<u>2.073.172</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	47.261	139.207
Egenkapital i alt	127.261	219.207
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	730.889	549.269
Deposita	25.143	25.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	756.032	574.412
Kortfristet del af langfristet gæld	10.200	54.065
Gæld til pengeinstitutter	80.285	325.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.231	15.763
Gæld til associerede virksomheder	1.044.568	860.058
Anden gæld	7.558	13.932
Periodeafgrænsningsposter	0	10.080
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.167.842	1.279.553
Gældsforpligtelser i alt	1.923.874	1.853.965
Passiver i alt	2.051.135	2.073.172
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	137.683	97.037
	<u>137.683</u>	<u>97.037</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2014	1.920.672	1.920.672
Kostpris 31. december 2014	<u>1.920.672</u>	<u>1.920.672</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	129.328	129.328
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>129.328</u>	<u>129.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>2.050.000</u>	<u>2.050.000</u>
Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.		
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	139.207	189.372
Årets overførte overskud eller underskud	-91.946	-50.165
	<u>47.261</u>	<u>139.207</u>

Noter

			<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Gældsforpligtelser	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	10.200	680.000	741.089	603.334
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.143</u>	<u>25.143</u>
	<u>10.200</u>	<u>680.000</u>	<u>766.232</u>	<u>628.477</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst pant i selskabets ejendom bogført værdi kr. 2.050.000 til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter o.lign. max kr. 35.000, for prioritetsgæld kr. 745.000 og for bankmellemværende via ejerpantebrev kr. 1.850.000. Derudover har tredjemænd afgivet selvskyldnerkautioner over bank.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnet værdien af skattemæssigt underskud til fremførsel. Den regnskabsmæssige værdi heraf andrager på balancetidspunktet 271 t.kr.