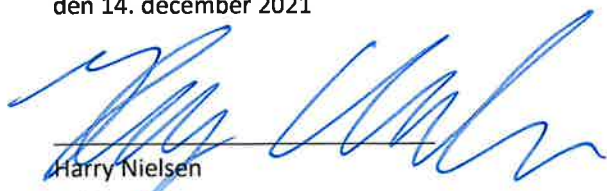


SB II ApS
Lilleåvænget 71
8370 Hadsten

CVR-nummer 12079788

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2021



Harry Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

SB II ApS

Lilleåvænget 71

8370 Hadsten

Telefon: 8691 4899

CVR-nummer: 12079788

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Direktion

Harry Nielsen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank, Østergade 15

Revisor

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab

Tomsagervej 2

8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for SB II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 9. december 2021

Direktionen:

Harry Nielsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SB II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SB II ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er som følge af beliggenhed og afkastkrav om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, 9. december 2021

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Per Laursen

Registreret revisor

mne4109

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opførelse og drift af udlejningsbyggeri.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	3.622.340	3.905
1	Personaleomkostninger	-423.019	-531
	Resultat før finansielle poster	3.199.321	3.374
	Finansielle indtægter	2.085	0
	Finansielle omkostninger	-719.609	-786
	Resultat før skat	2.481.797	2.588
2	Skat af årets resultat	-547.735	-571
	Årets resultat	1.934.062	2.016
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	1.200.000	2.000
	Overført resultat	734.062	16
	Resultatdisponering i alt	1.934.062	2.016

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
3	Investeringsejendomme	69.850.000	69.850
	Materielle anlægsaktiver	69.850.000	69.850
	Deposita	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	30.000	30
	Anlægsaktiver i alt	69.880.000	69.880
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	136.211	31
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	705.532	0
	Andre tilgodehavender	33.598	26
	Periodeafgrænsningsposter	32.813	0
	Tilgodehavender	908.154	57
	Omsætningsaktiver i alt	908.154	57
	Aktiver i alt	70.788.154	69.937

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	864.000	864
	Overført resultat	9.527.946	8.794
	Foreslået udbytte	1.200.000	2.000
	Egenkapital i alt	11.591.946	11.658
	Hensættelser til udskudt skat	2.115.595	2.076
	Hensatte forpligtelser	2.115.595	2.076
	Gæld til realkreditinstitutter	47.611.082	48.901
	Kreditinstitutter	1.804.534	2.577
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	508.011	532
4	Langfristede gældsforpligtelser	49.923.627	52.009
	Obligationsgæld	3.290.153	1.611
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.579	78
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1
	Anden gæld	3.712.255	2.504
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.156.987	4.194
	Gældsforpligtelser i alt	57.080.613	56.204
	Passiver i alt	70.788.154	69.937
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	864	8.794	2.000	11.658
Udbetalt udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Årets resultat	0	734	1.200	1.934
Egenkapital ultimo	864	9.528	1.200	11.592

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Løn og gager	402.408	507
Andre omkostninger til social sikring	3.475	3
Øvrige personaleomkostninger	17.135	20
Personaleomkostninger i alt	423.019	531

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	508.011	532
Regulering af udskudt skat	39.724	40
Skat af årets resultat i alt	547.735	571

3 Investeringssejendomme

Kostpris 1. juli	63.051.499	63.051
Kostpris 30. juni	63.051.499	63.051
Dagsværdiregulering 1. juli	6.798.501	6.799
Dagsværdireguleringer 30. juni	6.798.501	6.799
Investeringssejendomme i alt	69.850.000	69.850

Investeringssejendomme består af 6 udlejningssejendomme beliggende i Hadsten. 5 ejendomme er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. 1 erhvervsejendom er ændret til kontorhotel og udlejning heraf er i en opstart. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening på baggrund af budget og relevante afkastkrav.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien er og der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien:

	2020	2019
Udlejningsprocent kontorhotel	80	-
Udlejningsprocent øvrige	100	100
Afkastkrav boliger i %	5 - 5,5	4,95 - 5,59

Noter		2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Afkastkrav erhverv i %	7,5	7,5 - 10
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	43.130.000	44.550
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
	Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser. Værdiansættelse af ejendomme Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.		
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har en huslejeforpligtelse pr. 30. juni 2021 opgjort til TDKK. 15.		

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet har stillet kaution for banklån i selskabet SB I ApS. Bankgælden heri udgør pr. 30.06.2021 TDKK 0.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Harry Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 69.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld og giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 65.850.

Leasingforpligtelser er pr. 30. juni 2021 opgjort til TDKK 20.

Selskabet har stillet bankgaranti på TDKK 50.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrasket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.