

SB II ApS

Lilleåvænget 71
8370 Hadsten

CVR-nummer 12079788

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2023

Harry Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

SB II ApS

Lilleåvænget 71

8370 Hadsten

Telefon: 8691 4899

CVR-nummer: 12079788

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Harry Nielsen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank, Østergade 15

Revisor

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab

Tomsagervej 2

8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 15. december 2023

Direktionen:

Harry Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i SB II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SB II ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 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 - 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 8 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 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

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 videt 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.

Åbyhøj, 15. december 2023

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen
Registreret revisor
mne4109

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været 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.

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	688.097	3.513
1	Personaleomkostninger	-580.486	-629
	Resultat før finansielle poster	107.611	2.885
2	Finansielle indtægter	15.443	7
3	Finansielle omkostninger	-1.433.391	-742
	Resultat før skat	-1.310.337	2.150
4	Skat af årets resultat	296.644	-479
	Årets resultat	-1.013.693	1.671
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	1.000
	Overført resultat	-1.013.693	671
	Resultatdisponering i alt	-1.013.693	1.671

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
5	Investeringsejendomme	58.350.000	69.850
	Materielle anlægsaktiver	58.350.000	69.850
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	30.000	30
	Anlægsaktiver i alt	58.380.000	69.880
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.258	55
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	151.119	1.025
	Andre tilgodehavender	28.635	44
	Periodeafgrænsningsposter	22.112	28
	Tilgodehavender	250.124	1.152
	Likvide beholdninger	1.741.855	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.991.979	1.152
	Aktiver i alt	60.371.979	71.032

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	864.000	864
	Overført resultat	9.185.052	10.199
	Foreslået udbytte	0	1.000
	Egenkapital i alt	10.049.052	12.063
	Hensættelser til udskudt skat	878.965	2.155
	Hensatte forpligtelser	878.965	2.155
	Gæld til realkreditinstitutter	40.197.679	46.513
	Kreditinstitutter	0	1.360
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	979.726	439
7	Langfristede gældsforpligtelser	41.177.405	48.312
	Kreditinstitutter	660.000	5.032
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.087	107
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.316.298	0
	Anden gæld	2.907.172	3.362
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.266.556	8.502
	Gældsforpligtelser i alt	49.443.962	56.814
	Passiver i alt	60.371.979	71.032
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	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	10.199	1.000	12.063
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	-1.014	0	-1.014
Egenkapital ultimo	864	9.185	0	10.049

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	558.906 585
	Andre omkostninger til social sikring	7.527 7
	Øvrige personaleomkostninger	14.053 36
	Personaleomkostninger i alt	580.486 629
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	15.443 7
	Finansielle indtægter i alt	15.443 7
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	36.196 0
	Andre finansielle omkostninger	1.397.195 742
	Finansielle omkostninger i alt	1.433.391 742
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	979.726 439
	Regulering af udskudt skat	-1.276.370 40
	Skat af årets resultat i alt	-296.644 479
5	Investeringsjendomme	
	Kostpris 1. juli	63.051.499 63.051
	Tilgang i årets løb	1.913.250 0
	Afgang i årets løb	-7.431.607 0
	Kostpris 30. juni	57.533.142 63.051
	Dagsværdiregulering 1. juli	6.798.501 6.799
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-3.568.393 0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-2.413.250 0
	Dagsværdireguleringer 30. juni	816.858 6.799
	Investeringsjendomme i alt	58.350.000 69.850

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

Investerings ejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Hadsten. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. 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:

	2022/23	2021/22
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav boliger i %	5,75	5 – 5,5
Afkastkrav erhverv i (2022/23 indregnet til salgspris i 2023/24)		7,5

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse

Depositum	30.000	30
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse i alt	30.000	30

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse vedrører almindeligt forretningsmellemværende i form af huslejedepositum.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	37.600.000	41.900
--	------------	--------

8 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

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK
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.		
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet har en huslejeforpligtelse pr. 30. juni 2023 opgjort til TDKK. 15.		
Selskabet har stillet kaution for banklån i selskabet SB I ApS. Bankgælden heri udgør pr. 30.06.2023 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.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 58.350.		
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 2023 udgør TDKK 58.350.		
Leasingforpligtelser er pr. 30. juni 2023 opgjort til TDKK 140.		

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

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 fratrukket 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

Materielle anlægsaktiver

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. Målingen sker ved anvendelse af en nettoleje model baseret på ejendommens indtægter og udgifter.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Harry Nielsen

SB II ApS CVR: 12079788

Direktør

Serienummer: a8a8d573-fb7c-4cf2-afaa-4bec917d9d49

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-12-20 12:12:24 UTC



Harry Nielsen

SB II ApS CVR: 12079788

Ledelse og dirigent

Serienummer: a8a8d573-fb7c-4cf2-afaa-4bec917d9d49

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-12-20 12:12:24 UTC



Per Henrik Laursen

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Registreret revisor

Serienummer: 7bc6e061-5e65-4099-bc3c-60b6683e093a

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-20 13:19:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**