

SB Invest Tønder ApS
Richtsensgade 8
6270 Tønder

CVR-nummer: 31371597

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. maj 2023

Stefan Brag
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for SB Invest Tønder ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 9. maj 2023

Direktion

Stefan Brag

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i SB Invest Tønder ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SB Invest Tønder ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Tønder, den 9. maj 2023

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er kapitaladministration samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

		2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE		-25.786	-44.110
Personaleomkostninger.....	1	-604.655	-582.997
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-39.045	-37.224
Andre driftsomkostninger.....		0	-32.925
		<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT		-669.486	-697.256
Finansielle indtægter.....		1.019.788	3.871.167
Andre finansielle omkostninger.....		-4.605.270	-377.157
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		-4.254.968	2.796.754
Skat af årets resultat.....		171.527	-625.429
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		-4.083.441	2.171.325
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		58.900	57.300
Overført resultat.....		-4.142.341	2.114.025
		<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT		-4.083.441	2.171.325
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	1.988.259	2.027.304
Materielle anlægsaktiver	1.988.259	2.027.304
ANLÆGSAKTIVER	1.988.259	2.027.304
Selskabsskat.....	0	169.748
Andre tilgodehavender	195.065	105.152
Tilgodehavender	195.065	274.900
Andre værdipapirer og kapitalandele	16.680.565	20.412.850
Værdipapirer og kapitalandele	16.680.565	20.412.850
Likvide beholdninger	1.787.657	2.206.261
OMSÆTNINGSAKTIVER	18.663.287	22.894.011
AKTIVER	20.651.546	24.921.315

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	16.715.836	20.858.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.300
EGENKAPITAL	17.274.736	21.415.477
Hensættelse til udskudt skat	0	171.527
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	171.527
Deposita	25.500	25.500
Langfristede gældsforpligtelser	25.500	25.500
Kreditinstitutter.....	2.514	1.921
Anden gæld.....	3.348.796	3.306.890
Kortfristede gældsforpligtelser	3.351.310	3.308.811
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.376.810	3.334.311
PASSIVER	20.651.546	24.921.315

Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	2
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	500.000	500.000
Selskabskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	20.858.177	18.744.152
Årets resultat.....	-4.083.441	2.171.325
Foreslået udbytte.....	-58.900	-57.300
Overført resultat ultimo	16.715.836	20.858.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	57.300	56.500
Foreslået udbytte.....	58.900	57.300
Udloddet udbytte	-57.300	-56.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	58.900	57.300
EGENKAPITAL	17.274.736	21.415.477

NOTER

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	598.864	577.174
Andre omkostninger til social sikring	5.791	5.823
Personaleomkostninger i alt	604.655	582.997

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets beholdning af andre værdipapirer udgør børsnoterede værdipapirer m.v. som er bogført til dagsværdi.

Selskabets beholdning af valutaterminsforretninger er bogført til dagsværdi.

	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Valuta Termins forretninger	Investerings- ejendomme til dagsværdi
Dagsværdi, ultimo	15.958.605	721.960	-3.293.437	-
Værdireguleringer i resultatopgørelsen (urealiserede gevinster og tab)	-4.200.400	-221.960	-44.652	-

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Finansielle anlægsaktiver og likvide midler kr. 10.503.028 er stillet til sikkerhed for bankengagement.

Pantsætningen er begrænset og kan maksimalt udgøre kr. 4.000.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for SB Invest Tønder ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	10-50 år	662.981 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.