

SAB II ApS

Alexander Foss Gade 13, 3. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 47 03 45

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.23

Morten Haugaard Dahl
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

SAB II ApS
c/o norhjem administration A/S
Alexander Foss Gade 13, 3. th.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 47 03 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Haugaard Dahl

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

Drosbjerg Viby J. A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for SAB 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. maj 2023

Direktionen

Morten Haugaard Dahl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SAB II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SAB II ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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 væsentligt 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.

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.

Aalborg, den 11. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28606

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 71.669 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger det frie cash flow og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 4. Oplysninger om dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.175.948 mod DKK 1.207.596 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.079.787.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	2.638.786	2.778.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	931.918	0
Resultat af primær drift	3.570.704	2.778.590
Finansielle indtægter	137	102
1 Finansielle omkostninger	-781.164	-1.292.963
Resultat før skat	2.789.677	1.485.729
Skat af årets resultat	-613.729	-278.133
Årets resultat	2.175.948	1.207.596

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	736.000	750.000
Overført resultat	1.439.948	457.596
I alt	2.175.948	1.207.596

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	71.669.418	70.737.500
2	Materielle anlægsaktiver i alt	71.669.418	70.737.500
	Anlægsaktiver i alt	71.669.418	70.737.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.248	99.789
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	506.249	483.749
	Andre tilgodehavender	453.721	14.407
	Periodeafgrænsningsposter	31.348	28.986
	Tilgodehavender i alt	1.017.566	626.931
	Likvide beholdninger	811.411	1.115.690
	Omsætningsaktiver i alt	1.828.977	1.742.621
	Aktiver i alt	73.498.395	72.480.121

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	16.743.787	15.303.839
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	736.000	750.000
	Egenkapital i alt	18.079.787	16.653.839
	Hensættelser til udskudt skat	7.194.114	6.739.992
	Hensatte forpligtelser i alt	7.194.114	6.739.992
3	Gæld til realkreditinstitutter	46.217.945	47.129.031
3	Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.015	171.761
3	Deposita	851.783	877.330
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.205.743	48.178.122
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	637.939	345.275
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	40.325
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.036	445.380
	Selskabsskat	159.607	0
	Anden gæld	146.169	77.188
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.018.751	908.168
	Gældsforpligtelser i alt	48.224.494	49.086.290
	Passiver i alt	73.498.395	72.480.121

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	500.000	0	7.528.604	0	8.028.604
Kapitalforhøjelse	100.000	8.113.034	0	0	8.213.034
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-795.395	0	-795.395
Overførsler til/fra andre reserver	0	-8.113.034	8.113.034	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	457.596	750.000	1.207.596
Saldo pr. 31.12.21	600.000	0	15.303.839	750.000	16.653.839

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	600.000	0	15.303.839	750.000	16.653.839
Betalt udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.439.948	736.000	2.175.948
Saldo pr. 31.12.22	600.000	0	16.743.787	736.000	18.079.787

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	46.186
Øvrige finansielle omkostninger	781.164	1.246.777
I alt	781.164	1.292.963

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	39.436.379
Kostpris pr. 31.12.22	39.436.379
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	31.301.121
Dagsværdireguleringer i året	931.918
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	32.233.039
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	71.669.418

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	637.939	43.728.494	46.855.884	47.474.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	136.015	171.761
Deposita	0	0	851.783	877.330
I alt	637.939	43.728.494	47.843.682	48.523.397

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	71.669.418
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	931.918

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en diskonteringsrente på 1% og forventninger til fremtidige driftsresultater for 2023 t.DKK 2.762 med forventet vækst i FCF på 2%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 95% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.459. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 47.027 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 71.669.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes DCF-modellen baseret på flerårige budgetter og en terminalperiode på 10 år. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.