



Satisfaction ApS

Jyllandsgade 8
7100 Vejle
CVR-nr. 42546127

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.02.2023

Bo Svenningsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Pengestrømsopgørelse for 2022	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Satisfaction ApS

Jyllandsgade 8

7100 Vejle

CVR-nr.: 42546127

Stiftelsesdato: 25.05.2021

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Bo Svenningsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Satisfaction ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15.02.2023

Direktion

Bo Svenningsen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Satisfaction ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Satisfaction ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 15.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	(6)	(5)
Driftsresultat	(6)	(5)
Resultat af finansielle poster	136	0
Årets resultat	70.521	128.757
Balancesum	419.568	349.219
Egenkapital	419.535	349.214
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(914)	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(200)	0
Nøgletal		
Solinitetsgrad (%)	99,99	100,00

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Solinitetsgrad (%):

$$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje anparter, aktier og foretage investeringer og lignende aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 udviser et resultat på 70.521 t.kr. mod 128.757 t.kr. for perioden 25.05.2021 - 31.12.2021. Balancen udviser en egenkapital på 419.535 t.kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat ligger på niveau med de forventninger, som ledelsen havde for indeværende regnskabsår.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I selskabets kapitalinteresser måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 3,50 - 10,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ikke opstået sådanne forhold.

Forventet udvikling

Før hensyntagen til dagsværdiregulering af investeringsejendomme i selskabets kapitalinteresser forventes et resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(6.250)	(5.000)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		70.418.583	128.762.101
Andre finansielle indtægter	2	138.007	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.759)	0
Resultat før skat		70.548.581	128.757.101
Skat af årets resultat	4	(27.478)	0
Årets resultat	5	70.521.103	128.757.101

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i kapitalinteresser		417.637.961	349.219.378
Finansielle aktiver	6	417.637.961	349.219.378
Anlægsaktiver		417.637.961	349.219.378
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.044.203	0
Andre tilgodehavender		59	0
Tilgodehavender		1.044.262	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		885.067	0
Værdipapirer og kapitalandele		885.067	0
Likvide beholdninger		669	0
Omsætningsaktiver		1.929.998	0
Aktiver		419.567.959	349.219.378

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		197.180.684	128.762.101
Overført overskud eller underskud		222.196.997	220.212.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	200.000
Egenkapital		419.535.481	349.214.378
Skyldig skat		27.478	0
Anden gæld		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		32.478	5.000
Gældsforpligtelser		32.478	5.000
Passiver		419.567.959	349.219.378

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	9
Dagsværdioplysninger	10
Eventualforpligtelser	11
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	14

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	128.762.101	220.212.277	200.000	349.214.378
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	68.418.583	1.984.720	117.800	70.521.103
Egenkapital ultimo	40.000	197.180.684	222.196.997	117.800	419.535.481

Pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		(6.250)	(5.000)
Ændringer i arbejdskapital	8	(1.044.262)	5.000
Pengestrømme vedrørende primær drift		(1.050.512)	0
Modtagne finansielle indtægter		138.007	0
Betalte finansielle omkostninger		(1.759)	0
Pengestrømme vedrørende drift		(914.264)	0
Modtagne udbytter		2.000.000	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		2.000.000	0
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		1.085.736	0
Udbetalt udbytte		(200.000)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(200.000)	0
Ændring i likvider		885.736	0
Likvider ultimo		885.736	0
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		669	0
Værdipapirer		885.067	0
Likvider ultimo		885.736	0

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra kapitalinteresser	44.203	0
Dagsværdireguleringer	93.536	0
Øvrige finansielle indtægter	268	0
	138.007	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	709	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.050	0
	1.759	0

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	27.478	0
	27.478	0

5 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	117.800	200.000
Overført resultat	70.403.303	128.557.101
	70.521.103	128.757.101

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i kapitalinteresser kr.
Kostpris primo	220.457.277
Kostpris ultimo	220.457.277
Opskrivninger primo	128.762.101
Andel af årets resultat	70.418.583
Udbytte	(2.000.000)
Opskrivninger ultimo	197.180.684
Regnskabsmæssig værdi ultimo	417.637.961

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Bo-To Holding ApS	Vejle	50,00	835.275.921	140.837.165

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Anparter	40.000	1	40.000
	40.000		40.000

8 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i tilgodehavender	(1.044.262)	0
Ændring i leverandørgæld mv.	0	5.000
	(1.044.262)	5.000

9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

10 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	885.067
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	93.536

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kautioner for gæld i kapitalinteresser i forbindelse med investeringer.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Bo Svenningensen, Middelfart, ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

14 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

I selskabets kapitalinteresser måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 3,50 - 10,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende kapitalinteressers forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regskabsposter i kapitalinteresser er:

Investeringsjendomme: Investeringsjendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.