

**SBN Ejendomme ApS**

**Adelgade 1**

**7800 Skive**

**CVR-nummer 30543580**

**Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. januar 2019



---

Steen Bjarne Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SBN Ejendomme ApS  
Adelgade 1  
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 30543580  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Direktion

Steen Bjarne Nielsen

### Pengeinstitut

Salling Bank

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for SBN Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 8. januar 2019

Direktionen:



Steen Bjarne Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i SBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 8. januar 2019

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **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.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017/18	2016/17
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.257.234</b>	<b>1.479</b>
1	Personaleomkostninger	-132.637	-167
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-36
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.600	-1
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.118.997</b>	<b>1.275</b>
2	Finansielle omkostninger	-412.694	-418
	<b>Resultat før skat</b>	<b>706.303</b>	<b>857</b>
3	Skat af årets resultat	-56.982	40
	<b>Årets resultat</b>	<b>649.321</b>	<b>897</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	649.321	897
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>649.321</b>	<b>897</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
4	Investeringsejendomme	19.700.000	19.700
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.467	27
6	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	720.830	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.442.297</b>	<b>19.727</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.442.297</b>	<b>19.727</b>
	Udskudte skatteaktiver	198.000	295
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	79.706	40
	Andre tilgodehavender	64.755	1
7	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	17.421	0
	Periodeafgrænsningsposter	31.200	31
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>391.082</b>	<b>367</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>480.743</b>	<b>1.052</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>871.825</b>	<b>1.419</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.314.122</b>	<b>21.146</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.267.532	3.618
8	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.392.532</b>	<b>3.743</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.689.376	10.128
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.689.376</b>	<b>10.128</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	438.000	431
	Kreditinstitutter	1.979	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.916	57
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.566.503	6.511
	Anden gæld	157.406	229
	Periodeafgrænsningsposter	43.409	46
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.232.214</b>	<b>7.274</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.921.590</b>	<b>17.403</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.314.122</b>	<b>21.146</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017/18	2016/17
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	119.795	151
Pensioner	11.115	11
Andre omkostninger til social sikring	0	3
Øvrige personaleomkostninger	1.727	2
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>132.637</b>	<b>167</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	261.014	254
Andre finansielle omkostninger	151.680	164
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>412.694</b>	<b>418</b>
<b>3</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-40.018	-40
Regulering af udskudt skat	97.000	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>56.982</b>	<b>-40</b>

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	23.505.093	23.469
Tilgang i årets løb	0	36
Kostpris 30. september	<u>23.505.093</u>	<u>23.505</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	-3.805.093	-3.769
Årets dagsværdiregulering	0	-36
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>-3.805.093</u>	<u>-3.805</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>19.700.000</u></b>	<b><u>19.700</u></b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Skive, som blev anskaffet i 2008 og 2016. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2018	2017
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,6	7,6

#### 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober	28.000	200
Tilgang i årets løb	0	28
Afgang i årets løb	0	-200
Kostpris 30. september	<u>28.000</u>	<u>28</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-933	-93
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	93
Årets af- og nedskrivninger	-5.600	-1
Afskrivninger 30. september	<u>-6.533</u>	<u>-1</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>21.467</u></b>	<b><u>27</u></b>

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Forudbetaling	720.830	0
<b>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>720.830</b>	<b>0</b>
<b>7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	17.421	0
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>17.421</b>	<b>0</b>

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

8 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	3.618	3.743
Årets resultat	0	649	649
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>4.268</b>	<b>4.393</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.085.000	8.558

#### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Steen B. Nielsen Invest 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.

	2017/18	2016/17
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

#### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.298, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 19.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 14.100.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst skadeløsbrev på TDKK 2.000 med pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 14.100 .

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.