



## **SBB Biskop Svanes vej ApS**

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V

CVR-nr. 37855782

## **Årsrapport for 2023**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-06-2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for SBB Biskop Svanes vej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06-06-2024

### **Direktion**

Leiv Inge Synnes  
Adm. direktør

Daniel Gustav Åke Tellberg  
Direktør

Annika Elisabeth Ekström  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SBB Biskop Svanes vej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBB Biskop Svanes vej ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af SBB Biskop Svanes vej ApS aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af SBB Biskop Svanes vej ApS aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af SBB Biskop Svanes vej ApS 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.

#### Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er delvist finansieret via lån på anfordringsvilkår fra tilknyttede virksomheder. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkeligt til at indfri disse lån, såfremt långiver kræver lånet indfriet. Selskabet har modtaget tilsagn fra SBB Danmark AB med løfte om at yde finansiell støtte frem til 1. januar 2025. Da der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med SBB Danmark ABs mulighed for at opfylde den afgivne støtteerklæring. Det er ledelsens vurdering, at SBB Danmark AB kan opfylde den afgivne støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 SBB Biskop Svanes vej ApS 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 SBB Biskop Svanes vej ApS, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 SBB Biskop Svanes vej ApS interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den 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 SBB Biskop Svanes vej ApS 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 SBB Biskop Svanes vej ApS 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 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.

SBB Biskop Svanes vej ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 06-06-2024

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 30700228

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

**SBB Biskop Svanes vej ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	SBB Biskop Svanes vej ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
Telefon	33338282
E-mail	cej@cej.dk
CVR-nr.	37855782
Stiftelsesdato	28-06-2016
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Leiv Inge Synnes, Adm. direktør Daniel Gustav Åke Tellberg, Direktør Annika Elisabeth Ekström, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlige skøn omkring fremtidigt lejeniveau, driftsomkostninger, afkastkrav, samt andre forudsætninger. Som følge heraf har ledelsen udarbejdet en følsomhedsanalyse vedrørende ændret afkastkrav.

En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -3,9/+4,2 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -4.439.849, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 104.359.265, og en egenkapital på kr. 25.312.465.

Selskabet er delvist finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder. Lånet er givet på anfordringsvilkår. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån på anfordring. SBB Danmark AB, som er mellemholdingselskab i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (koncernen), har afgivet støtteerklæring, hvor SBB Danmark AB har afgivet løfte om, at yde finansiel støtte og træde tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer frem til 1. januar 2025.

SBB Danmark AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften. Væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er beskrevet i note 1.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for SBB Biskop Svanes vej ApS finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SBB Biskop Svanes vej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/ IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Bruttofortjeneste og -tab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost der enten benævnes bruttofortjeneste eller bruttotab.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Investeringssejendomme

Investeringssejendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 11/ IAS 18 som fortolkningsbidrag.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.147.452</b>	<b>6.716.917</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-8.328.979	-7.650.280
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.181.527</b>	<b>-933.363</b>
Finansielle omkostninger	3	-2.511.770	-852.558
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.693.297</b>	<b>-1.785.921</b>
Skat af årets resultat	4	1.253.448	368.564
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.439.849</b>	<b>-1.417.357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.439.849	-1.417.357
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-4.439.849</b>	<b>-1.417.357</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		102.234.065	111.250.544
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5, 6	<b>102.234.065</b>	<b>111.250.544</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>102.234.065</b>	<b>111.250.544</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.973	0
Periodeafgrænsningsposter		35.683	171.966
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.656</b>	<b>171.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.075.544</b>	<b>1.900.624</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.125.200</b>	<b>2.072.590</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>104.359.265</b>	<b>113.323.134</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		24.712.465	29.152.314
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>25.312.465</b>	<b>29.752.314</b>
Hensættelser til udskudt skat		13.108.593	14.538.195
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.108.593</b>	<b>14.538.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter		50.383.003	51.471.361
Deposita		3.239.547	3.723.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>53.622.550</b>	<b>55.194.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.132.259	1.162.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.259	252.295
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.505.753	9.590.415
Skyldig sambeskatningsbidrag		144.774	735.720
Anden gæld		2.489.612	2.097.528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.315.657</b>	<b>13.838.239</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.938.207</b>	<b>69.032.625</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>104.359.265</b>	<b>113.323.134</b>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Nærtstående parter	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	600.000	29.152.314	29.752.314
Årets resultat	0	-4.439.849	-4.439.849
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>600.000</b>	<b>24.712.465</b>	<b>25.312.465</b>

## Noter

### 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet er delvist finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder. Lånet er givet på anfordringsvilkår. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån på anfordring. SBB Danmark AB, som er mellemholdingselskab i Samhållsbyggnadsbolaget i Norden AB (koncernen), har afgivet støtteerklæring, hvor SBB Danmark AB har afgivet løfte om, at yde finansiel støtte og træde tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer frem til 1. januar 2025.

SBB Danmark AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet til koncernens evne til at fortsætte driften. Usikkerheden er i al væsentlighed:

- Der har i 2023 været usikkerhed på ejendomsmarkedet som følge af høj inflation og stigende renter. Usikkerheden har resulteret i et faldende likviditetsberedskab og behov for at reducere koncerns gældsniveau. Koncernen har iværksat tiltag, vedrørende styringen af den kortfristede finansiering, og skabe forudsætninger for ny langsigtet finansiering og forbedre koncernens økonomiske stilling.
- Der er i koncernen optaget lån via udstedelse af obligationer på børsen. Der pågår en juridisk tvist relateret til misligholdelse af betingelser for obligationsgælden. Obligationsejere har fremsat påstand om at obligationsgælden som følge af misligholdelsen skal tilbagebetales.

Koncernledelsen vurderer, at der i 2024 indtil nu er en positiv markedsudvikling for investeringsejendomme. Koncernledelsen har for ejendomsselskaber observeret forbedrede lånevilkår, forbedret adgang til obligationsmarkedet samt stigninger i dagsværdier på ejendomme. Denne udvikling giver koncernen forbedret mulighed og adgang til at håndtere likviditetsudfordringerne.

Koncernledelsen vurderer ikke, at betingelser for obligationsgælden er misligholdt. Vurderingen er derfor, at obligationsgælden ikke bør forfalde til betaling som følge af misligholdelse.

Det er koncernledelsens vurdering, at det trods usikkerheden forbundet til udfaldet af ovenstående forhold, er relevant at koncernregnskabet for 2023 aflægges under forudsætning af fortsat drift.

For en uddybende beskrivelse af usikkerheden og koncernledelsens vurdering af evnen til at fortsætte driften, henvises til koncernregnskabet 2023 for Samhållsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Såfremt SBB Danmark AB ikke kan opfylde de afgivne løfter om støtte, er der væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften og selskabet vil derfor muligvis være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Ledelsen vurderer, at SBB Danmark AB kan opfylde afgivne løfter i støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 2. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

### 3. Finansielle omkostninger

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	353.368	413.456
Andre finansielle omkostninger	2.158.402	439.102
	<b>2.511.770</b>	<b>852.558</b>



## Noter

### 4. Skat af årets resultat

	2023	2022
Beregnet skat	-176.154	-735.720
Regulering udskudt skat	1.428.680	1.104.284
Beregnet skat, regulering tidligere år	922	0
	<b>1.253.448</b>	<b>368.564</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme	Lejerabat	Total
Kostpris primo	97.110.096	3.300.000	100.410.096
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.110.096</b>	<b>3.300.000</b>	<b>100.410.096</b>
Årets afskrivninger	0	-687.500	-687.500
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-687.500</b>	<b>-687.500</b>
Dagsværdireguleringer primo	10.840.448	0	10.840.448
Årets reguleringer	-8.328.979	0	-8.328.979
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.511.469</b>	<b>0</b>	<b>2.511.469</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>99.621.565</b>	<b>2.612.500</b>	<b>102.234.065</b>

### 6. Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiet niveau 3.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på forudsætningerne og forventningerne om fremtiden. Der knytter sig således en række usikkerheder til værdiansættelsen, herunder udvikling på ejendomsmarkedet og fremdige cash-flow.

#### De væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav: 5,75%

Lejeindtægter: 1.090 kr. pr. kvm.

Driftsomkostninger: 173 kr. pr. kvm.

#### Følsomhedsanalyse

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 5,75% (5,375% 2022). En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -3,9 /+4,2 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsjendom på 6.065 m2 beliggende i Birkerød.

Det er virksomhedens vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2023.

## Noter

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 42.621 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden SBB Danmark ApS, som administrationselskab og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst pant på 53.612 t.kr. i investeringsejendomme til sikkerhed overfor gæld til pengeinstitutter pr. 31.12.2023. Investeringsejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 102.234 t.kr. pr. 31.12.2023.

### 10. Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

**Modervirksomhed**

SBB Danmark AB

**Hjemsted**

Stockholm, Sverige

**Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab**

SBB Danmark AB, 40429 Göteborg, Sverige

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Annika Elisabeth Ekström

### Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: 620adf171e0bb9[...]9f16330a5dc7a

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-07 12:54:21 UTC



## Søren Ronni Salby

### Chairman

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: f96503af-5e94-49ab-8e86-c4d288f628e8

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-06-09 13:53:44 UTC



## Daniel Gustav Åke Tellberg

### Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: 0974b61241f401[...]35ad9c51035b0

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-06-10 07:01:11 UTC



## Leiv Inge Synnes

### Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: a249ff704c2910[...]e43e9def05598

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-06-10 13:24:45 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### State Authorised Public Accountant

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-10 13:32:19 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

#### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>