



## SBB Invest ApS

Søvænget 21  
5642 Millinge  
CVR-nr. 38285262

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2020

---

**Sebastian Bille-Brahe Raahauge**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SBB Invest ApS

Søvænget 21

5642 Millinge

CVR-nr.: 38285262

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Sebastian Bille-Brahe Raahauge, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for SBB Invest 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.04.2020

**Direktion**

**Sebastian Bille-Brahe Raahauge**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i SBB Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBB Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige 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, den daglige 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.

Odense, den 30.04.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, renovere og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat og selskabets udvikling som tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme. Der henvises til note 3 for yderligere.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 forventes ikke at få indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>189.331</b>	<b>196.728</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		164.379	0
Personaleomkostninger	1	(12.036)	(7.310)
Af- og nedskrivninger		0	(1.036)
<b>Driftsresultat</b>		<b>341.674</b>	<b>188.382</b>
Andre finansielle omkostninger		(42.392)	(43.347)
<b>Resultat før skat</b>		<b>299.282</b>	<b>145.035</b>
Skat af årets resultat	2	(67.876)	(31.908)
<b>Årets resultat</b>		<b>231.406</b>	<b>113.127</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		231.406	113.127
<b>Resultatdisponering</b>		<b>231.406</b>	<b>113.127</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.700.000	3.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	35.621
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>3.700.000</b>	<b>3.535.621</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.700.000</b>	<b>3.535.621</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>135.969</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>135.969</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.835.969</b>	<b>3.535.621</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		777.537	546.131
<b>Egenkapital</b>		<b>827.537</b>	<b>596.131</b>
Udskudt skat		152.763	116.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>152.763</b>	<b>116.600</b>
Ansvarlig lånekapital	4	560.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.056.900	2.132.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.616.900</b>	<b>2.132.866</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	78.000	77.000
Bankgæld		0	19.136
Deposita		71.400	66.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.600	39.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.090	407.688
Skyldig selskabsskat		29.679	0
Anden gæld		0	80.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>238.769</b>	<b>690.024</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.855.669</b>	<b>2.822.890</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.835.969</b>	<b>3.535.621</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	546.131	596.131
Årets resultat	0	231.406	231.406
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>777.537</b>	<b>827.537</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	10.344	5.381
Andre personaleomkostninger	1.692	1.929
	<b>12.036</b>	<b>7.310</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	29.679	31.908
Ændring af udskudt skat	36.163	0
Regulering vedrørende tidligere år	2.034	0
	<b>67.876</b>	<b>31.908</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.970.000
Tilgange	35.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.005.621</b>
Dagsværdireguleringer primo	530.000
Årets dagsværdireguleringer	164.379
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>694.379</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.700.000</b>

Selskabets investeringsejendomme udgør tre ejendomme og i alt 3 lejemål, som alle er beliggende i Odense. Ejendommene er anvendt til boligudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,75% pr. 31.12.2019. Ejendommene er fuldt udlejet, og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning.

Ændring i afkastsatser har væsentlig betydning for måling af investeringsejendomme, markedsudvikling kan medføre et ændret krav til forretning af ejendomme.

Ændring med +/- 0,25 procent i diskonteringsrente påvirker årsrapporten således:

- Tillæg på 0,25 procentpoint til det gennemsnitlige afkastkrav påvirker ejendom/resultat med -124 t.kr. og egenkapitalen med -97 t.kr.
- Fradrag på 0,25 procentpoint til det gennemsnitlige afkastkrav påvirker ejendom/resultat med +168 t.kr. og egenkapitalen med +131 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

#### 4 Ansvarlig lånekapital

Selskabets kapitalejer har indskudt 560.000 kr. som ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital har et opsigelsesvarsel på 13 måneder, den ansvarlige lånekapital vil stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	560.000	560.000
Gæld til realkreditinstitutter	78.000	77.000	2.056.900	1.804.647
	<b>78.000</b>	<b>77.000</b>	<b>2.616.900</b>	<b>2.364.647</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld 2.135 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.700 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende præsentationsmæssige ændringer.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Der er foretaget en reklassifikation mellem egenkapitalen og anden gæld, idet lån fra virksomhedsdeltager fejlagtigt var præsenteret som en del af virksomhedskapitalen. Beløbet udgør 408 t.kr.

Der er foretaget en reklassifikation mellem igangværende arbejder for fremmed regning under aktier til gæld til realkreditinstitutter, da låneomkostninger fejlagtigt var præsenteret som igangværende arbejder for fremmed regning og ikke som modregning i realkreditgælden. Beløbet udgør 74 t.kr.

Herudover er produktionsanlæg og andre anlæg reklassificeret til investeringsejendomme i år. Beløbet udgør 35 t.kr.

## 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 huslejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager samt øvrige personaleomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld 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**

### **Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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