



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langlandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

SBB INVEST APS

C/O SEBASTIAN BILLE-BRAHE RAAHAUGE, LANGELANDSVEJ 13 4. TV., 2000 FREDERIKSBERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2024

Sebastian Bille-Brahe Raahauge

CVR-NR. 38 28 52 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SBB Invest ApS c/o Sebastian Bille-Brahe Raahauge, Langelandsvej 13 4. tv. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 38 28 52 62 Stiftet: 24. december 2016 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sebastian Bille-Brahe Raahauge
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Fynske Bank Østergade 42 5610 Assens

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SBB Invest 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. januar 2024

Direktion:

Sebastian Bille-Brahe Raahauge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SBB Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 19. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Lynge Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		373.213	254.782
Personaleomkostninger.....	1	-49.305	-27.661
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		208.300	450
DRIFTSRESULTAT		532.208	227.571
Andre finansielle indtægter.....		44	0
Andre finansielle omkostninger.....		-214.825	-133.826
RESULTAT FØR SKAT		317.427	93.745
Skat af årets resultat.....	2	-77.513	-20.615
ÅRETS RESULTAT		239.914	73.130
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		239.914	73.130
I ALT		239.914	73.130

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.260.000	6.740.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.260.000	6.740.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.260.000	6.740.000
Andre tilgodehavender.....		7.567	0
Tilgodehavender.....		7.567	0
Likvide beholdninger.....		13.119	30.105
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.686	30.105
AKTIVER.....		8.280.686	6.770.105
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.500.595	1.260.681
EGENKAPITAL.....		1.550.595	1.310.681
Hensættelse til udskudt skat.....		273.895	220.472
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		273.895	220.472
Ansvarlig lånekapital.....		1.000.000	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.550.299	3.676.289
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.550.299	4.676.289
Gæld til realkreditinstitutter.....		129.763	129.641
Gældsbreve.....		800.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.750	8.855
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		750.800	242.040
Selskabsskat.....		14.090	8.616
Anden gæld.....		202.494	173.511
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.905.897	562.663
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.456.196	5.238.952
PASSIVER.....		8.280.686	6.770.105
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	1.260.681	1.310.681
Forslag til resultatdisponering.....		239.914	239.914
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	1.500.595	1.550.595

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	25.000	15.000	
Andre personaleomkostninger	24.305	12.661	
	49.305	27.661	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.090	22.616	
Regulering af udskudt skat	53.423	-2.001	
	77.513	20.615	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023		5.691.315	
Tilgang		1.311.700	
Kostpris 31. december 2023		7.003.015	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023		1.048.685	
Årets værdireguleringer		208.300	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023		1.256.985	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		8.260.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	8.260.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	208.300

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme med i alt 8 lejemål. Lejemålene er beliggende i Odense N, Odense NØ og Faaborg. Ejendommene er anvendt til boligudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25-6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Odense N, Odense NØ og Faaborg.

Ejendommene er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Ved opgørelse til dagsværdi er der afsat normalt for udvendig vedligeholdelse svarende til 50 kr./kvm. Ledelsen har ikke budgetteret med tomgang, da der i løbet af året ikke har været tomgang i udlejningsejendommene. De forventer endvidere at de i det kommende år vil være fuldt udlejet.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.000.000	0	0	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.680.062	129.763	3.129.193	3.805.930
	4.680.062	129.763	3.129.193	4.805.930

Selskabets kapitalejer har indskudt 1.000.000 kr. som ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital har et opsigelsesvarsel på 13 måneder, og vil stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5

Realkreditgæld 3.680 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.260 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SBB Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.