



Lillebælt Revision
Statsautoriseret
revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart
Tlf. 64 41 61 00
CVR nr. 10122058

SBB Invest ApS

**Langelandsvej 13, 4. tv.
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 38 28 52 62

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. januar 2022

Sebastian Bille-Brahe Raahauge
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Millinge, den 21. januar 2022

Direktion

Sebastian Bille-Brahe
Raahauge
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SBB Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SBB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 21. januar 2022

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lyng Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

Selskabsoplysninger

Selskabet

SBB Invest ApS
Langelandsvej 13, 4. tv.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 38 28 52 62

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Sebastian Bille-Brahe Raahauge, direktør

Revisor

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Pengeinstitut

Fynske Bank
Østergade 42
5610 Assens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, renovere og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 293.217, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.237.552.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBB Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 5,00%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		151.929	193.040
Personaleomkostninger	1	<u>-1.694</u>	<u>-2.167</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		150.235	190.873
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>326.736</u>	<u>27.120</u>
Resultat før finansielle poster		476.971	217.993
Finansielle indtægter		7.198	9.455
Finansielle omkostninger		<u>-108.093</u>	<u>-86.751</u>
Resultat før skat		376.076	140.697
Skat af årets resultat	4	<u>-82.859</u>	<u>-23.899</u>
Årets resultat		<u>293.217</u>	<u>116.798</u>
Overført resultat		<u>293.217</u>	<u>116.798</u>
		<u>293.217</u>	<u>116.798</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>5.430.000</u>	<u>3.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.430.000</u>	<u>3.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.430.000</u>	<u>3.750.000</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>217.405</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>217.405</u>
Likvide beholdninger		<u>60.838</u>	<u>25.465</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.838</u>	<u>242.870</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.490.838</u></u>	<u><u>3.992.870</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.187.552</u>	<u>894.335</u>
Egenkapital		<u>1.237.552</u>	<u>944.335</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>222.473</u>	<u>150.746</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>222.473</u>	<u>150.746</u>
Ansvarlig lånekapital		770.000	630.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.902.916</u>	<u>2.006.274</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.672.916</u>	<u>2.636.274</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	91.076	75.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		125.345	61.238
Selskabsskat		1.132	21.827
Anden gæld		<u>140.344</u>	<u>103.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>357.897</u>	<u>261.515</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.030.813</u>	<u>2.897.789</u>
Passiver i alt		<u>5.490.838</u>	<u>3.992.870</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	894.335	944.335
Årets resultat	0	293.217	293.217
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>1.187.552</u>	<u>1.237.552</u>

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>1.694</u>	<u>2.167</u>
	<u>1.694</u>	<u>2.167</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2021</u> kr.
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>3.750.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>326.736</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>5.430.000</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	6.736	27.120
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>320.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>326.736</u>	<u>27.120</u>
	<u>326.736</u>	<u>27.120</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.132	25.916
Årets udskudte skat	<u>71.727</u>	<u>-2.017</u>
	<u>82.859</u>	<u>23.899</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	3.028.501
Tilgang i årets løb	<u>1.353.264</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>4.381.765</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	721.499
Årets værdireguleringer	<u>326.736</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>1.048.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.430.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgør 4 ejendomme og i alt 4 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 5,00%. Ejendommene er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 5,00 %.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,5% kr.	Basis kr.	-0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	5,0	4,5
Dagsværdi	4.936.689	5.430.000	6.032.847
Ændring i dagsværdi	-493.311	0	602.847

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	630.000	770.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.081.624	2.993.992	91.076	2.618.036
	2.711.624	3.763.992	91.076	2.618.036

Selskabets kapitalejer har indskudt 770.000 kr. som ansvarlig lånekapital. Den ansvarlige lånekapital har et opsigelsesvarsel på 13 måneder, og vil stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld 2.994 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.430 t.kr.