



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. januar 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 9. januar 2023

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 2022 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 9. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Lynge Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, renovere og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 73.130, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.310.681.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		265.092	151.928
Personaleomkostninger.....	1	-37.971	-1.694
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		450	326.736
DRIFTSRESULTAT		227.571	476.970
Andre finansielle indtægter.....		0	7.198
Andre finansielle omkostninger.....		-133.826	-108.093
RESULTAT FØR SKAT		93.745	376.075
Skat af årets resultat.....	2	-20.615	-82.859
ÅRETS RESULTAT		73.130	293.216
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		73.130	293.216
I ALT		73.130	293.216

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.740.000	5.430.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.740.000	5.430.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.740.000	5.430.000
Likvide beholdninger.....		30.105	60.838
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.105	60.838
AKTIVER.....		6.770.105	5.490.838
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.260.681	1.187.551
EGENKAPITAL.....		1.310.681	1.237.551
Hensættelse til udskudt skat.....		220.472	222.473
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		220.472	222.473
Ansvarlig lånekapital.....		1.000.000	770.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.676.289	2.902.916
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.676.289	3.672.916
Gæld til realkreditinstitutter.....		129.641	91.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.855	7.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		242.040	125.345
Selskabsskat.....		8.616	1.132
Anden gæld.....		173.511	132.595
Kortfristede gældsforpligtelser.....		562.663	357.898
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.238.952	4.030.814
PASSIVER.....		6.770.105	5.490.838
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.187.551	1.237.551
Forslag til resultatdisponering.....		73.130	73.130
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	1.260.681	1.310.681

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	15.000	0	
Andre personaleomkostninger.....	22.971	1.694	
	37.971	1.694	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.616	11.132	
Regulering af udskudt skat.....	-2.001	71.727	
	20.615	82.859	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		4.381.765	
Tilgang.....		1.309.550	
Kostpris 31. december 2022.....		5.691.315	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.048.235	
Årets værdireguleringer.....		450	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		1.048.685	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		6.740.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.740.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		450	
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene			
Selskabets investeringsejendomme udgør 5 ejendomme og i alt 5 lejemål, som alle er beliggende i Odense. Ejendommene er anvendt til boligudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% - 5,50%. Ejendommene er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	1.000.000	0	0	770.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.805.930	129.641	3.259.569	2.993.992	
	4.805.930	129.641	3.259.569	3.763.992	

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

Realkreditgæld 3.806 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.740 t.kr.

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SBB Invest ApS for 2022 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

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.