

## ÅRSRAPPORT 2023

**SBG Ejendomme, Nibe ApS**

Ll Algade 12, st.  
9240 Nibe

CVR nr. 38940961

**Indberetter:**

STEPSTO A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

**Dirigent**

Lars Søgaard

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

SBG Ejendomme, Nibe ApS  
Ll Algade 12, st.  
9240 Nibe

Telefon: 4018 4006  
CVR-nr.: 38940961  
Stiftelsesdato: 14. september 2017  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Simon Brønnum Gilberg

## Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Langagervej 1  
9220 Aalborg Øst

## Bankforbindelse

Danske Bank

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
26. juni 2024, på selskabet adresse.

# Ledespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for SBG Ejendomme, Nibe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 26. juni 2024

**Direktion:**

Simon Brønnum Gilberg  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i SBG Ejendomme, Nibe ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SBG Ejendomme, Nibe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 blevet omfattet af revisionspligt. Vi har derfor ikke tidligere udtrykt en erklæring vedrørende udvidet gennemgang om samligningstallene i årsregnskabet.

### 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 26. juni 2024

## Beierholm

*Statsautoriseret Revisionspartnerselskab*

CVR-nr. 32895468

Henrik Bjørn

Statsautoriseret Revisor

MNE-nr. mne28606

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på 3.022.251 kr. mod 5.504.245 kr. for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på 11.068.396 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	3.133.869	2.836.385
1. Personaleomkostninger	-163.625	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.970.244</b>	<b>2.836.385</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.812.504	1.257.119
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.782.748</b>	<b>4.093.504</b>
Andre finansielle indtægter	3.874	4.147.560
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-651.006	-487.392
Andre finansielle omkostninger	-1.259.831	-696.948
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>3.875.785</b>	<b>7.056.724</b>
2. Skat af årets resultat	-853.534	-1.552.479
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>3.022.251</b>	<b>5.504.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	3.022.251	5.504.245
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.022.251</b>	<b>5.504.245</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	69.895.000	64.920.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.895.000</b>	<b>64.920.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.895.000</b>	<b>64.920.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.072	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.657	0
Andre tilgodehavender	0	270
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>99.729</b>	<b>270</b>
Likvide beholdninger	833.208	5.092.897
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>833.208</b>	<b>5.092.897</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>932.937</b>	<b>5.093.167</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>70.827.937</b>	<b>70.013.167</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.018.396	7.996.145
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.068.396</b>	<b>8.046.145</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.433.922	816.635
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.433.922</b>	<b>816.635</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkreditinstitutter	43.902.616	45.075.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.902.616</b>	<b>45.075.221</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.204.614	1.243.175
Modtagne forudbetalinger fra kunder	409.928	282.611
Deposita	1.067.413	1.040.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser	461.556	82.801
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.924.836	12.150.575
Skyldig selskabsskat	236.247	1.275.913
Anden gæld	118.409	73
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.423.003</b>	<b>16.075.166</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58.325.619</b>	<b>61.150.387</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>70.827.937</b>	<b>70.013.167</b>

- 5. Oplysninger om dagsværdi
- 6. Eventualforpligtelser
- 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	50.000	7.996.145	0	8.046.145
Resultatdisponering	0	3.022.251	0	3.022.251
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>11.018.396</b>	<b>0</b>	<b>11.068.396</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
Lønninger	135.422	0
Pensioner	17.010	0
Andre omkostninger til social sikring	11.193	0
	<b>163.625</b>	<b>0</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-236.247	-1.275.913
Regulering af udskudt skat	-617.287	-276.566
	<b>-853.534</b>	<b>-1.552.479</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo		61.208.021
Tilgang		2.303.496
Afgang		-141.000
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b>63.370.517</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo		3.711.979
Årets opskrivninger		2.812.504
<b>Opskrivninger, ultimo</b>		<b>6.524.483</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>		<b>69.895.000</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	40.085.414	41.069.910
		<b>Investerings-ejendomme</b>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		
Dagsværdi pr. 31.12.23		69.895.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		2.812.504
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen		0

Afkastkravet på investeringsejendomme er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 6,03% på de nuværende ejendomme. Udlejningsprocenten blandt investeringsejendommene som er indregnet til dagsværdi er 95%.

## Noter

---

### **6. Eventualforpligtelser**

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr.45.107.230 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 69.895.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SBG Ejendomme, Nibe ApS for 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.