



SBB Danmark ApS

Meldahlsgade 5, 1,

1613 København V

CVR-nr. 40495045

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-06-2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for SBB Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06-06-2024

Direktion

Leiv Inge Synnes
Adm. direktør

Daniel Gustav Åke Tellberg
Direktør

Annika Elisabeth Ekström
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SBB Danmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBB Danmark ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af SBB Danmark ApS aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af SBB Danmark ApS aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af SBB Danmark ApS i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er delvist finansieret via lån på anfordringsvilkår fra tilknyttede virksomheder. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkeligt til at indfri disse lån, såfremt långiver kræver lånet indfriet. Selskabet har modtaget tilsagn fra SBB Danmark AB med løfte om at yde finansiell støtte frem til 1. januar 2025. Da der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med SBB Danmark ABs mulighed for at opfylde den afgivne støtteklæring. Det er ledelsens vurdering, at SBB Danmark AB kan opfylde den afgivne støtteklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 SBB Danmark ApS 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 SBB Danmark ApS, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af SBB Danmark ApS interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om SBB Danmark ApS evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at SBB Danmark ApS ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

SBB Danmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 06-06-2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kaare K. Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

SBB Danmark ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SBB Danmark ApS Meldahlsgade 5, 1, 1613 København V
Telefon	33338282
E-mail	cej@cej.dk
CVR-nr.	40495045
Stiftelsesdato	02-05-2019
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Leiv Inge Synnes, Adm. direktør Daniel Gustav Åke Tellberg, Direktør Annika Elisabeth Ekström, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 60.529.428, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 509.787.505, og en egenkapital på kr. 222.567.207.

Der er i 2023 solgt 9 selskaber til Nordiqus Denmark Holding ApS. Avance ved salg af selskaberne udgjorde 38.312 t.kr.

Selskabet er delvist finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder. Lånet er givet på anfordringsvilkår. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån på anfordring. SBB Danmark AB, som er mellemholdingselskab i Samhållsbyggnadsbolaget i Norden AB (koncernen), har afgivet støtteerklæring, hvor SBB Danmark AB har afgivet løfte om, at yde finansiel støtte og træde tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer frem til 1. januar 2025.

SBB Danmark AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften. Væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er beskrevet i note 1.

Da selskabets formål er at investere i selskaber, som ejer investeringsejendomme, så er selskabets forretningsprocesser og værdiansættelsen af investeringsejendommene i selskabets datterselskaber påvirket af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for SBB Danmark ApS finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SBB Danmark ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er med henvisning til årsregnskabslovens §110, stk.1 undladt udarbejdelse af koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost der enten benævnes bruttofortjeneste eller bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af afhændende nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for de tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med de tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 11/ IAS 18 som fortolkningsbidrag.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den

Anvendt regnskabspraksis

nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		397.781	-1.607.674
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.311.918	0
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver		5.128.089	-11.965.011
Finansielle indtægter	4	12.402.766	8.951.317
Finansielle omkostninger	5	-11.239.521	-7.835.381
Resultat før skat		62.001.033	-12.456.749
Skat af årets resultat	6	-1.471.605	108.182
Årets resultat		60.529.428	-12.348.567
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		60.529.428	-12.424.201
Resultatdisponering		60.529.428	-12.424.201

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	92.290.527	87.153.650
Finansielle anlægsaktiver		92.290.527	87.153.650
Anlægsaktiver i alt		92.290.527	87.153.650
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		414.491.344	355.817.169
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.608.182
Andre tilgodehavender		19.649	0
Tilgodehavender		414.510.993	359.425.351
Likvide beholdninger		2.985.985	35.869
Omsætningsaktiver i alt		417.496.978	359.461.220
Aktiver i alt		509.787.505	446.614.870

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		222.527.207	161.997.777
Egenkapital i alt		222.567.207	162.037.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	283.594.052
Langfristede gældsforpligtelser		0	283.594.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		809	121.392
Gæld til tilknyttede virksomheder		285.495.977	0
Skyldig sambeskatningsbidrag		1.625.501	0
Anden gæld		98.011	861.649
Kortfristede gældsforpligtelser		287.220.298	983.041
Gældsforpligtelser i alt		287.220.298	284.577.093
Passiver i alt		509.787.505	446.614.870
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift	1		
Særlige poster	2		
Personaleomkostninger	3		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed skapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	40.000	161.997.779	162.037.779
Årets resultat	0	44.738.947	44.738.947
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	17.000.000	17.000.000
Egenkapital 31-12-2023	40.000	223.736.726	223.776.726

Noter

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet er delvist finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder. Lånet er givet på anfordringsvilkår. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån på anfordring. SBB Danmark AB, som er mellemholdingselskab i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (koncernen), har afgivet støtteerklæring, hvor SBB Danmark AB har afgivet løfte om, at yde finansiel støtte og træde tilbage i forhold til alle øvrige kreditorer frem til 1. januar 2025.

SBB Danmark AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet til koncernens evne til at fortsætte driften. Usikkerheden er i al væsentlighed:

- Der har i 2023 været usikkerhed på ejendomsmarkedet som følge af høj inflation og stigende renter. Usikkerheden har resulteret i et faldende likviditetsberedskab og behov for at reducere koncerns gælds niveau. Koncernen har iværksat tiltag, vedrørende styringen af den kortfristede finansiering, og skabe forudsætninger for ny langsigtet finansiering og forbedre koncernens økonomiske stilling.
- Der er i koncernen optaget lån via udstedelse af obligationer på børsen. Der pågår en juridisk tvist relateret til misligholdelse af betingelser for obligationsgælden. Obligationsejere har fremsat påstand om at obligationsgælden som følge af misligholdelsen skal tilbagebetales.

Koncernledelsen vurderer, at der i 2024 indtil nu er en positiv markedsudvikling for investeringsejendomme. Koncernledelsen har for ejendomsselskaber observeret forbedrede lånevilkår, forbedret adgang til obligationsmarkedet samt stigninger i dagsværdier på ejendomme. Denne udvikling giver koncernen forbedret mulighed og adgang til at håndtere likviditetsudfordringerne.

Koncernledelsen vurderer ikke, at betingelser for obligationsgælden er misligholdt. Vurderingen er derfor, at obligationsgælden ikke bør forfalde til betaling som følge af misligholdelse.

Det er koncernledelsens vurdering, at det trods usikkerheden forbundet til udfaldet af ovenstående forhold, er relevant at koncernregnskabet for 2023 aflægges under forudsætning af fortsat drift.

For en uddybende beskrivelse af usikkerheden og koncernledelsens vurdering af evnen til at fortsætte driften, henvises til koncernregnskabet 2023 for Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Såfremt SBB Danmark AB ikke kan opfylde de afgivne løfter om støtte, er der væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften og selskabet vil derfor muligvis være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Ledelsen vurderer, at SBB Danmark AB kan opfylde afgivne løfter i støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Noter

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter.

For regnskabsåret 2023 omfatter særlige poster gevinst ved salg af samtlige kapitalandele i følgende selskaber: Nordiqus Malmparken 10 ApS, Nordiqus Skolevej 6 ApS, Nordiqus Stationsvej ApS, Nordiqus 6. Julivej 67 ApS, Nordiqus Sortemosevej 15 ApS, Nordiqus Egå Mosevej 16 ApS, Nordiqus Mylius Erichsens Vej 1 ApS, Nordiqus Boulevarden 19G ApS og Nordiqus Jens Otto Krags Plads 3 ApS.

	2023	2022
Gevinst ved salg af kapitalandele - note 7, hvor beløbet specificeres	38.311.918	0
I alt	38.311.918	0

3. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	6.173	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede ejendomme	12.396.593	8.951.317
	12.402.766	8.951.317

5. Finansielle omkostninger

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	11.239.295	7.644.788
Andre finansielle omkostninger	226	190.593
	11.239.521	7.835.381

6. Skat af årets resultat

	2023	2022
Beregnet skat	-1.471.605	108.182
	-1.471.605	108.182

Noter

7. Finansielle anlægsaktiver

	2023	2022
Kostpris pr. 1. januar	99.118.661	56.698.679
Tilgange i årets løb	0	42.419.982
Afgange i årets løb	-406.030	0
Kostpris pr. 31. december	98.712.631	99.118.661
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-11.965.011	0
Årets nedskrivninger	-5.597.133	-11.965.011
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	11.140.040	0
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-6.422.104	-11.965.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	92.290.527	87.153.650
Nedskrivning af kapitalandele i datterselskaber	-5.597.133	-11.965.011
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	11.140.040	0
Af- og nedskrivninger ultimo	5.542.907	-11.965.011
Negativ indre værdi, nedskrivning af tilgodehavender mod datterselskaber til nettorealisationsværdi	-333.478	0
Årets nedskrivning af tilgodehavende mod tilknyttede virksomheder	-333.478	0
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	5.128.089	-11.965.011
Avanceopgørelse for særlige poster		
Salgspris inkl. Salgsomkostninger	38.717.948	0
Kostpris på afgangsførte kapitalandele	-406.030	0
Fortjeneste ved salg af datterselskaber	38.311.918	0
Udloddet udbytte fra datterselskaber	17.000.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55.311.918	0

Noter

8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
SBB Nørregade ApS	København	100,00	18.356.267	-3.705.950
SBB Toldbodgade ApS	København	100,00	14.752.792	2.398.549
SBB Bryghusvej ApS	København	100,00	7.060.784	-910.985
SBB Erik Husfeldts Vej ApS	København	100,00	43.507.076	-1.352.624
SBB Silkeborg ApS	København	100,00	5.981.599	1.515.809
SBB Landbrugsvej ApS	København	100,00	-513.753	-1.483.881
SBB Regimentvej ApS	København	100,00	50.324.146	1.797.427
SBB Biskop Svanes Vej ApS	København	100,00	25.312.465	-4.439.849
			164.781.376	-6.181.504

9. Eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

SBB Danmark ApS har stillet selvskyldnerkaution overfor alle sine datterselskabers gæld til Realkredit Danmark A/S.

Følgende selskaber har optaget realkreditlån hos Realkredit Danmark, og har i den forbindelse stillet følgende pant i ejendommene tilknyttet de respektive selskaber:

	Panthaver	Tinglyst pant
SBB Nørregade ApS	Realkredit Danmark A/S	33.231.000
SBB Toldbodgade ApS	Realkredit Danmark A/S	36.396.000
SBB Bryghusvej ApS	Realkredit Danmark A/S	31.619.000
SBB Erik Husfeldts Vej ApS	Realkredit Danmark A/S	42.606.000
SBB Silkeborg ApS	Realkredit Danmark A/S	15.257.000
SBB Regimentvej ApS	Realkredit Danmark A/S	56.876.000
SBB Biskop Svanes Vej ApS	Realkredit Danmark A/S	53.612.000

11. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
SBB Danmark AB	Stockholm, Sverige	SBB Danmark AB, 40429 Göteborg, Sverige

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Annika Elisabeth Ekström

Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: 620adf171e0bb9[...]9f16330a5dc7a

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-07 12:54:21 UTC



Søren Ronni Salby

Chairman

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: f96503af-5e94-49ab-8e86-c4d288f628e8

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-06-09 13:53:44 UTC



Daniel Gustav Åke Tellberg

Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: 0974b61241f401[...]35ad9c51035b0

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-06-10 07:01:11 UTC



Leiv Inge Synnes

Executive Board

On behalf of: SBB Denmark ApS and affiliated companies

Serial number: a249ff704c2910[...]e43e9def05598

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-06-10 13:24:45 UTC



Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

State Authorised Public Accountant

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-10 13:32:19 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>