

# **SBB Nørregade ApS**

c/o 30164 Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4,  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 40535632

## **Årsrapport for 2020**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-04-2021

---

Søren Salby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for SBB Nørregade 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22-04-2021

### **Direktion**

Ilija Batljan  
Adm. direktør

Sofia Eva-Lotta Stridh  
Direktør

Oscar Sven Lekander  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SBB Nørregade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBB Nørregade ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

København, den 22-04-2021

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kaare Kristensen Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

**SBB Nørregade ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

SBB Nørregade ApS  
c/o 30164 Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4,  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr.: 40535632  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 01-01-2020 - 31-12-2020

**Direktion**

Ilija Batljan, Adm. direktør  
Sofia Eva-Lotta Stridh, Direktør  
Oscar Sven Lekander, 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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlige skøn omkring fremtidigt lejeniveau, driftsomkostninger, afkastkrav, samt andre forudsætninger. Som følge heraf har ledelsen udarbejdet en følsomhedsanalyse vedrørende ændret afkastkrav.

En ændring på +/-0,25 %-point i forrentningskravet betyder ca. -2,67/+2,90 mio. kr. i ændret markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 11.338.025, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 68.410.564, og en egenkapital på kr. 11.344.033.

SBB Danmark AB og SBB Danmark ApS har erklæret, at de ikke kræver selskabets lån indfriet frem til 30-06-2022 således, at selskabet har mulighed for fortsat drift.

### Kapitaltab

Selskabet havde sidste år kapitaltab men har i året reetableret egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i hele 2020. COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på selskabets forretningsprocesser og værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Selskabet har generelt realiseret resultater i januar og februar 2021, som svarer til det forventede.

Det forventes endvidere kun i begrænset omfang, at Selskabets lejere bliver påvirket af COVID-19 udbruddet, og det forventes fortsat, at lejen afregnes i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SBB Nørregade ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indregnes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Dagsværdireguleringer omfatter årets regulering af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.651.419</b>	<b>-43.050</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		11.835.629	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.487.048</b>	<b>-43.050</b>
Finansielle omkostninger	2	-951.114	-529
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.535.934</b>	<b>-43.579</b>
Skat af årets resultat	3	-3.197.909	9.587
<b>Årets resultat</b>		<b>11.338.025</b>	<b>-33.992</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.338.025	-33.992
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.338.025</b>	<b>-33.992</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	66.804.320	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>66.804.320</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.804.320</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.200	0
Udskudte skatteaktiver		0	7.669
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.918
Andre tilgodehavender		457.865	0
Periodeafgrænsningsposter		5.946	489.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>529.011</b>	<b>498.963</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.077.233</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.606.244</b>	<b>498.963</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.410.564</b>	<b>498.963</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		11.304.033	-33.992
<b>Egenkapital</b>		<b>11.344.033</b>	<b>6.008</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.678.806	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.678.806</b>	<b>0</b>
Deposita		72.624	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>72.624</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		170.142	125.198
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.523.762	367.757
Selskabsskat		511.477	0
Anden gæld		109.720	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>54.315.101</b>	<b>492.955</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.387.725</b>	<b>492.955</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.410.564</b>	<b>498.963</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2020	40.000	-33.992	6.008
Årets resultat	0	11.338.025	11.338.025
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>40.000</b>	<b>11.304.033</b>	<b>11.344.033</b>

## Noter

**1. Personalemkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0	0
---	---

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

2020	2019
kr.	kr.

Andre finansielle omkostninger

948.094	529
3.020	0
<b>951.114</b>	<b>529</b>

**3. Skat af årets resultat**

Årets skat

511.434	-1.918
---------	--------

Ændringer til udskudt skat

2.686.475	-7.669
-----------	--------

<b>3.197.909</b>	<b>-9.587</b>
------------------	---------------

**4. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

54.968.691	0
------------	---

**Kostpris ultimo**

<b>54.968.691</b>	<b>0</b>
-------------------	----------

Årets opskrivninger

11.835.629	0
------------	---

**Opskrivninger ultimo**

<b>11.835.629</b>	<b>0</b>
-------------------	----------

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

<b>66.804.320</b>	<b>0</b>
-------------------	----------

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsejendom på 6.250 m<sup>2</sup> beliggende i Randers C. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen ved anvendt regnskabpraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model, modtaget fra ekstern valuar.

Den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 6,00%. En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -2,67/+2,90 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Den afkastbaserede model opgør værdien på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk stabiliseret driftsår, som i værdiansættelsen er ansat til TDKK 4.008.

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SBB Danmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.