

## ÅRSRAPPORT 2024

### SBG Ejendomme ApS

Staubvej 89  
9240 Nibe

CVR nr. 32271340

#### **Indsender:**

Stepito A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 2. juni 2025

#### **Dirigent**

Lars Søgaard

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SBG Ejendomme ApS  
Stauvej 89  
9240 Nibe

CVR-nr.: 32271340  
Stiftelsesdato: 25.06.09  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Simon B. Gilberg  
Direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
2. juni 2025 på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for SBG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 2. juni 2025

**Direktion:**

Simon B. Gilberg

Direktør

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at handle, istandsætte og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på 95.181 kr. mod 69.673 kr. for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på 4.610.348 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste/tab	-28.936	766.900
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	118.871	-254.000
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	-455.385
Andre udgifter til social sikring	769	-11.683
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<u>769</u>	<u>-467.068</u>
<b>Finansiering</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehav	71.321	69.859
Finansielle indtægter	4.188	1.044
Finansielle omkostninger	-30.404	-26.870
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<u>135.809</u>	<u>89.865</u>
2. Skat af årets resultat	-40.628	-20.192
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>95.181</u>	<u>69.673</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	95.181	69.673
<b>Disponeret i alt</b>	<u>95.181</u>	<u>69.673</u>

Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	3.801.485	3.772.836
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.801.485</b>	<b>3.772.836</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.801.485</b>	<b>3.772.836</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.510	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.480.687	1.412.657
Andre tilgodehavender	30.929	0
Periodeafgrænsningsposter	80.208	144.843
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.690.334</b>	<b>1.557.500</b>
Likvide beholdninger	231.291	463.756
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>231.291</b>	<b>463.756</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.921.625</b>	<b>2.021.256</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.723.110</b>	<b>5.794.092</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.485.348	4.390.167
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.610.348</b>	<b>4.515.167</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	275.148	208.459
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>275.148</b>	<b>208.459</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	448.720	479.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>448.720</b>	<b>479.078</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	30.440	29.995
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.138	113.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.098	54.939
Gæld til tilknyttede virksomheder	273.388	198.563
Selskabsskat	0	56.376
Anden gæld	73.830	138.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>388.894</b>	<b>591.388</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>837.614</b>	<b>1.070.466</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.723.110</b>	<b>5.794.092</b>

5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

6. Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	125.000	4.390.167	0	4.515.167
Resultatdisponering	0	95.181	0	95.181
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.485.348</b>	<b>0</b>	<b>4.610.348</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	1
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	26.061	-56.376
Regulering af udskudt skat	-66.689	36.184
	<u><b>-40.628</b></u>	<u><b>-20.192</b></u>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	377.260	387.623
	<b>Investerings ejendomme</b>	<b>I alt</b>
<b>4. Oplysninger om Dagsværdi</b>		
<b>Beløb i DKK</b>		
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.801.485	3.801.485
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>
<b>5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 479.160, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 1.945.941.		
<b>6. Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et samlet forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 274 og et afkastkrav på mellem 6,25% - 8,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 94% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 441. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBG Ejendomme ApS 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, udgifter til ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktier tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid
Driftsmateriel	5 år

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved af-sluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet 'Nedskrivning af anlægsaktiver'.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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 i 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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

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

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**

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.