

SBB Stationsvej ApS

CVR-nr.: 40502211

Meldahlsgade 5 1
1613 København V

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/04/2022

Søren Salby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | SBB Stationsvej ApS Meldahls­gade 5 1 1613 København V e-mailadresse: cej@cej.dk CVR-nr: 40502211 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021 |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for SBB Stationsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af SBB Stationsvej ApS aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 29/04/2022

Direktion

Oscar Sven Lekander

Ilija Batljan

Sofia Eva-Lotta Strid

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBB Stationsvej ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 Stationsvej ApS aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af SBB Stationsvej ApS aktiviteter for regnskabsåret 01. januar – 31. december 2021 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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Vi er uafhængige af SBB Stationsvej ApS i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountants 'internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 om effektiviteten af SBB Stationsvej 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 Stationsvej 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 konklusion 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 bl.a. 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, 29/04/2022

Kaare Kristensen Lendorf ,mne33819
Statsaut.revisor
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: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

Investeringsjendomme 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. -4,6/+5,0 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 4.984.198 og selskabets balance pr. 31-12-

2021 udviser en balancesum på kr. 120.745.363, og en egenkapital på kr. 10.135.009.

SBB Danmark AB og SBB Danmark ApS har erklæret, at de ikke kræver selskabets lån indfriet frem til 30-06-2023 således, at selskabet

har mulighed for fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Generelt Årsrapporten for SBB Stationsvej ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Generelt om indregning og måling I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, 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 mv. optages i balancen. Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme 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. 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 erhvervestidspunktet 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. 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 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 9.325.490 | 8.897.146 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 9.325.490 | 9.390.151 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | -798.257 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | | -2.325.082 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -2.068.824 | |
| Andre finansielle omkostninger | | -68.342 | |
| Ordinært resultat før skat | | 6.390.067 | 7.065.069 |
| Skat af årets resultat | | -1.405.869 | |
| Årets resultat | | 4.984.198 | 5.510.742 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 4.984.198 | 5.510.742 |
| I alt | | 4.984.198 | 5.510.742 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 120.716.508 | 121.493.005 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 120.716.508 | 121.493.005 |
| Anlægsaktiver i alt | | 120.716.508 | 121.493.005 |
| Udsudte skatteaktiver | | | 0 |
| Tilgodehavende skat | | | 0 |
| Andre tilgodehavender | | | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 26.017 | 6.952 |
| Tilgodehavender i alt | | 26.017 | 6.952 |
| Likvide beholdninger | | 2.838 | 26.800 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 28.855 | 33.752 |
| AKTIVER I ALT | | 120.745.363 | 121.526.757 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 10.095.009 | 5.110.811 |
| Egenkapital i alt | | 10.135.009 | 5.150.811 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.287.220 | 1.483.327 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.287.220 | 1.483.327 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 41.824.982 | |
| Deposita | | 240.070 | 236.686 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 42.065.052 | 236.686 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.259.155 | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | | 105.341 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 132.735 | 77.227 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 61.407.564 | 113.293.721 |
| Skyldig selskabsskat | | 601.976 | 60.126 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 685.270 | 1.119.518 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.171.382 | |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 66.258.082 | 114.655.933 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 108.323.134 | 114.892.619 |
| PASSIVER I ALT | | 120.745.363 | 121.526.757 |

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|-------------|
| | 2021 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |