

SBB Invest ApS

Langelandsvej 13, 4.tv
2000Frederiksberg

CVR-nr. 38285262

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2026

Sebastian Bille-Brahe Raahauge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for SBB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. januar 2026

Direktion

Sebastian Bille-Brahe Raahauge
Adm. direktør

Bestyrelse

Sebastian Bille-Brahe Raahauge
Formand

Niels Raahauge
Medlem

Anne Beate Bille-Brahe
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SBB Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26. januar 2026

Revision 360

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 44775530

Joachim Filtenborg Flyman

Statsautoriseret revisor

mne47820

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SBB Invest ApS Langelandsvej 13, 4.tv 2000Frederiksberg
CVR-nr.	38285262
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Sebastian Bille-Brahe Raahauge, Adm. direktør Niels Raahauge Anne Beate Bille-Brahe
Direktion	Sebastian Bille-Brahe Raahauge
Revisor	Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rugårdsvej 46C, 1. th. 5000Odense C
Telefon	69175500
Hjemmeside	www.revision360.dk
CVR-nr.	44775530

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 1.037.618, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 17.062.520, og en egenkapital på kr. 3.389.742.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		563.812	401.333
Personaleomkostninger		-25.000	-25.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		538.812	376.333
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		1.260.427	1.001.171
Driftsresultat		1.799.240	1.377.504
Andre finansielle indtægter		9	161
Andre finansielle omkostninger		-468.790	-348.107
Resultat før skat		1.330.458	1.029.558
Skat af årets resultat		-292.840	-228.030
Årets resultat		1.037.618	801.528
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.037.618	801.528
Resultatdisponering		1.037.618	801.528

Balance pr. 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	17.010.000	11.270.000
Materielle anlægsaktiver		<u>17.010.000</u>	<u>11.270.000</u>
Anlægsaktiver		<u>17.010.000</u>	<u>11.270.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.608	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.180
Tilgodehavender		<u>11.608</u>	<u>1.180</u>
Likvide beholdninger		<u>40.912</u>	<u>6.571</u>
Omsætningsaktiver		<u>52.520</u>	<u>7.751</u>
Aktiver		<u>17.062.520</u>	<u>11.277.751</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.339.742	2.302.124
Egenkapital		3.389.742	2.352.124
Hensættelser til udskudt skat		771.753	495.105
Hensatte forpligtelser		771.753	495.105
Gæld til realkreditinstitutter		9.704.059	4.382.848
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.704.059	5.382.848
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		242.442	135.621
Gældsbreve		100.000	1.425.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Selskabsskat		8.192	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		415.418	240.356
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.406.313	1.234.197
Kortfristede gældsforpligtelser		2.196.965	3.047.674
Gældsforpligtelser		12.901.024	8.430.522
Passiver		17.062.520	11.277.751
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.302.124	2.352.124
Årets resultat	0	1.037.618	1.037.618
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>3.339.742</u>	<u>3.389.742</u>

Noter

	2025	2024
1. Personalemkostninger		
Lønninger	25.000	25.000
	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
	2025	2024
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.011.844	7.003.015
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.479.573	2.008.829
Kostpris ultimo	<u>13.491.417</u>	<u>9.011.844</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.258.156	1.256.985
Årets reguleringer	1.260.427	1.001.171
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>3.518.583</u>	<u>2.258.156</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.010.000</u>	<u>11.270.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 10 ejendomme med i alt 17 lejemål. Lejemålene er beliggende i Odense N, Odense NØ, Odense SØ og Faaborg. Ejendommene er anvendt til boligudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet 4,75-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75-6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Odense N, Odense NØ, Odense SØ og Faaborg.

Investeringsejendommene er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Ved opgørelse til dagsværdi er der afsat normalt for udvendig vedligeholdelse svarende til 50 kr./kvm. Ledelsen har ikke budgetteret med tomgang, da der i løbet af året ikke har været tomgang i investeringsejendommene, udover tilfælde hvor lejemålene har været under renovering. Ledelsen forventer endvidere at de i det kommende år vil være fuldt udlejet.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.704.059	242.442	8.864.599
Ansvarlige lån	1.000.000	0	1.000.000
	<u>10.704.059</u>	<u>242.442</u>	<u>9.864.599</u>

Noter**4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	17.010.000	1.260.427	0

5. Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditgæld t.kr. 10.189, er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 17.010.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SBB Invest ApS for 2025 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 om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

Egenkapital

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.