

# SB Ejendomme Hobro ApS

Hostrupvej 79, 9500 Hobro  
CVR-nr. 32 09 35 82

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.12.25

Søren Bjerregaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

SB Ejendomme Hobro ApS  
Hostrupvej 79  
9500 Hobro  
Telefon: 98 52 31 11  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 32 09 35 82  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Søren Bjerregaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark

---

**Modervirksomhed**

---

SB Holding Randers ApS, Randers

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i SB Ejendomme Hobro ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SB Ejendomme Hobro ApS for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hobro, den 17. december 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34467

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.184.178</b>	<b>1.204.518</b>
Ejendomsomkostninger	-221.309	-560.523
Andre eksterne omkostninger	-33.537	-30.438
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>929.332</b>	<b>613.557</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-220.352	381.516
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>708.980</b>	<b>995.073</b>
Finansielle indtægter	1.440	1.934
<sup>2</sup> Finansielle omkostninger	-413.380	-422.172
<b>Resultat før skat</b>	<b>297.040</b>	<b>574.835</b>
<sup>3</sup> Skat af årets resultat	-65.349	-126.464
<b>Årets resultat</b>	<b>231.691</b>	<b>448.371</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	231.691	448.371
<b>I alt</b>	<b>231.691</b>	<b>448.371</b>

---

**AKTIVER**

Note		30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
	Investeringsejendomme	18.184.445	18.404.797
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.184.445</b>	<b>18.404.797</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.184.445</b>	<b>18.404.797</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	112.483	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>112.483</b>	<b>0</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	36.000	36.000
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>269.657</b>	<b>122.886</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>418.140</b>	<b>158.886</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.602.585</b>	<b>18.563.683</b>

---

**PASSIVER**

Note	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.586.063	4.354.372
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.711.063</b>	<b>4.479.372</b>
Hensættelser til udskudt skat	3.197.407	3.220.716
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.197.407</b>	<b>3.220.716</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.603.318	6.036.854
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	405.000	405.000
5 Deposita	21.000	30.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.029.318</b>	<b>6.471.854</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	437.600	423.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.552	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.045.008	3.871.456
Selskabsskat	88.658	17.362
Anden gæld	54.979	59.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.664.797</b>	<b>4.391.741</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.694.115</b>	<b>10.863.595</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.602.585</b>	<b>18.563.683</b>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24		
Saldo pr. 01.10.23	125.000	3.906.001
Forslag til resultatdisponering	0	448.371
Saldo pr. 30.09.24	125.000	4.354.372
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25		
Saldo pr. 01.10.24	125.000	4.354.372
Forslag til resultatdisponering	0	231.691
Saldo pr. 30.09.25	125.000	4.586.063

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af investering i og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	156.190	149.124
Renteomkostninger i øvrigt	252.281	267.827
Øvrige finansielle omkostninger	4.909	5.221
Øvrige finansielle omkostninger	257.190	273.048
I alt	413.380	422.172

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	88.658	17.362
Årets regulering af udskudt skat	-23.309	109.102
I alt	65.349	126.464

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.10.24	18.614.837
Kostpris pr. 30.09.25	18.614.837
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.24	-210.040
Dagsværdireguleringer i året	-220.352
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.25	-430.392
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	18.184.445

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	437.600	3.770.165	6.040.918	6.460.354
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	405.000	405.000
Deposita	0	0	21.000	30.000
I alt	437.600	3.770.165	6.466.918	6.895.354

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Unoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.25	18.184.445	36.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-220.352	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.077 og følgende afkastkrav:

Hostrupvej 79-81:	6,00% indregnet til t.DKK 15.783
Hostrupvej 77:	6,50% indregnet til t.DKK 1.291
Hostrupvej 77A:	7,00% indregnet til t.DKK 1.110

Gennemsnitlig forrentning 6,08% t.DKK 18.184 Hvis ejendommensværdien øges med 0,5% i afkastkrav, vil værdien af ejendommen være t.DKK 19.812, samtidig vil værdien være t.DKK 16.804 hvis den falder med 0,5%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Unoterede værdipapirer og kapitalandele omfatter ansvarlig indskudskapital i kreditinstitut.

Der gælder særlige bestemmelser for indfrielse heraf.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.603 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.184.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 2.400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 18.184. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 0.

Selskabet har endvidere givet pant i ovenstående ejerpantebrev på t.DKK 2.400 i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 18.184.

2024/25

2023/24

## 9. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året

0

0

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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 ved 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.