

SB Ejendomme Hobro ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.12.24

Søren Bjerregaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

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

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for SB Ejendomme Hobro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 5. december 2024

Direktionen

Søren Bjerregaard

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 01.10.23 - 30.09.24, 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. 30.09.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Hobro, den 5. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34467

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 448.371 mod DKK 238.207 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.479.372.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Lejeindtægter	1.204.518	1.141.938
	Ejendomsomkostninger	-560.523	-191.582
	Andre eksterne omkostninger	-30.438	-31.949
	Resultat før dagsværdireguleringer	613.557	918.407
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	381.516	-234.011
	Resultat af primær drift	995.073	684.396
	Finansielle indtægter	1.934	1.330
1	Finansielle omkostninger	-422.172	-380.356
	Resultat før skat	574.835	305.370
2	Skat af årets resultat	-126.464	-67.163
	Årets resultat	448.371	238.207
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	448.371	238.207
	I alt	448.371	238.207

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.404.797	18.023.281
3	Materielle anlægsaktiver i alt	18.404.797	18.023.281
	Anlægsaktiver i alt	18.404.797	18.023.281
	Andre værdipapirer og kapitalandele	36.000	36.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	36.000	36.000
	Likvide beholdninger	122.886	177.202
	Omsætningsaktiver i alt	158.886	213.202
	Aktiver i alt	18.563.683	18.236.483

	30.09.24	30.09.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.354.372	3.906.001
Egenkapital i alt	4.479.372	4.031.001
Hensættelser til udskudt skat	3.220.716	3.111.614
Hensatte forpligtelser i alt	3.220.716	3.111.614
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.036.854	6.453.021
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	405.000	405.000
4 Deposita	30.000	30.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.471.854	6.888.021
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	423.500	413.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.871.456	3.638.951
Selskabsskat	17.362	83.380
Anden gæld	59.423	51.516
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.391.741	4.205.847
Gældsforpligtelser i alt	10.863.595	11.093.868
Passiver i alt	18.563.683	18.236.483

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23		
Saldo pr. 01.10.22	125.000	3.667.794
Forslag til resultatdisponering	0	238.207
Saldo pr. 30.09.23	125.000	3.906.001
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

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
--	----------------	----------------

1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	149.124	105.570
Renteomkostninger i øvrigt	267.827	269.262
Øvrige finansielle omkostninger	5.221	5.524
Øvrige finansielle omkostninger	273.048	274.786
I alt	422.172	380.356

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	17.362	83.380
Årets regulering af udskudt skat	109.102	-16.217
I alt	126.464	67.163

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	18.614.837
Kostpris pr. 30.09.24	18.614.837
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	-591.556
Dagsværdireguleringer i året	381.516
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.24	-210.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	18.404.797

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	423.500	4.258.366	6.460.354	6.866.021
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	405.000	405.000
Deposita	0	0	30.000	30.000
I alt	423.500	4.258.366	6.895.354	7.301.021

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Unoterede værdi- papirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.24	18.404.797	36.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	381.516	0

5. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.066 og følgende afkastkrav:

Hostrupvej 79-81:	5,65%	indregnet til t.DKK	15.985
Hostrupvej 77:	6,50%	indregnet til t.DKK	1.306
Hostrupvej 77A:	7,00%	indregnet til t.DKK	1.113

Gennemsnitlig forrentning	5,77%	t.DKK	18.404
---------------------------	-------	-------	--------

Hvis ejendommensværdi øges med 0,5% i afkastkrav, vil værdien af ejendommen være t.DKK 20.151, samtidig vil værdien være 16.938 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Unotede værdipapirer og kapitalandele omfatter ansvarlig indskudskapital i kreditinstitut.

Der gælder særlige bestemmelser for indfrielse heraf.

6. 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 selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.497 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.404.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 2.400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 18.404. 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 18.404.

8. 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.

8. 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 rentekomkostninger, 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.