

---

# *S. B. Ejendomme ApS*

Hovedvejen 72, 8722 Hedensted

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 38 14 51 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/6 2025

Søren Valdemar  
Bertelsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for S. B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. juni 2025

**Direktion**

Søren Valdemar Bertelsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i S. B. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S. B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Trekantområdet, den 24. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne27737

Kim Nygaard  
registreret revisor  
mne12318

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

S. B. Ejendomme ApS  
Hovedvejen 72  
8722 Hedensted

CVR-nr: 38 14 51 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 31. oktober 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hedensted

## Direktion

Søren Valdemar Bertelsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendomme, primært til beboelse.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 190.558, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 843.989.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab vurderes tilstrækkeligt til opfyldelse af selskabets planlagte driftsaktiviteter og investeringer i det kommende år.

Selskabets kapitalejer har for sit tilgodehavende i selskabet i alt TDKK 6.386, afgivet tilbagetrædelseserklæring over for øvrige kreditorer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>596.155</b>	<b>685.800</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-119.267	-105.646
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>476.888</b>	<b>580.154</b>
Finansielle indtægter		58	5
Finansielle omkostninger		-198.027	-217.635
<b>Resultat før skat</b>		<b>278.919</b>	<b>362.524</b>
Skat af årets resultat	4	-88.361	-110.700
<b>Årets resultat</b>		<b>190.558</b>	<b>251.824</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	190.558	251.824
	<b>190.558</b>	<b>251.824</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.977.814	10.373.031
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		39.850	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>13.017.664</b>	<b>10.373.031</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.017.664</b>	<b>10.373.031</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	67.566
Andre tilgodehavender		10.010	9.921
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.010</b>	<b>77.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.004</b>	<b>26.531</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.014</b>	<b>104.018</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.039.678</b>	<b>10.477.049</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		793.989	603.431
<b>Egenkapital</b>		<b>843.989</b>	<b>653.431</b>
Kreditinstitutter		3.774.866	0
Deposita		244.561	199.161
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.019.427</b>	<b>199.161</b>
Kreditinstitutter	6	220.568	3.345.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.740	38.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	13.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.783.837	6.113.498
Selskabsskat		88.361	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	110.700
Anden gæld		13.506	3.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.176.262</b>	<b>9.624.457</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.195.689</b>	<b>9.823.618</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.039.678</b>	<b>10.477.049</b>
Going concern	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	603.431	653.431
Årets resultat	0	190.558	190.558
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>793.989</b>	<b>843.989</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets kapitalejer har for sit tilgodehavende i selskabet i alt TDKK 6.386, afgivet tilbagetrædelseserklæring over for øvrige kreditorer.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
1	1

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2024	2023
DKK	DKK
119.267	105.646
<b>119.267</b>	<b>105.646</b>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

2024	2023
DKK	DKK
88.361	110.700
<b>88.361</b>	<b>110.700</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	10.564.630	0
Tilgang i årets løb	2.724.050	39.850
Kostpris 31. december	13.288.680	39.850
Ned- og afskrivninger 1. januar	191.599	0
Årets afskrivninger	119.267	0
Ned- og afskrivninger 31. december	310.866	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.977.814</b>	<b>39.850</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.580.000	0
Mellem 1 og 5 år	194.866	0
Langfristet del	3.774.866	0
Inden for 1 år	58.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	162.568	3.345.094
	<u>3.995.434</u>	<u>3.345.094</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	244.561	199.161
Langfristet del	244.561	199.161
Inden for 1 år	0	0
	<u>244.561</u>	<u>199.161</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.495, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.977.814	10.373.031

# Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søren Bertelsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S. B. Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de til regnskabsperioden tilhørende lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Søren Bertelsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 50% af anskaffelssummen.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.