

# SBN Ejendom ApS

Dyrupgårdvænget 64, 5250 Odense SV

**Årsrapport for  
1. april 2025 - 30. september 2025**

CVR-nr. 41 87 33 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 05/02/2026

**Søren Bebe Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april - 30. september 2025 for SBN Ejendom 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 5. februar 2026

### Direktion

Søren Bebe Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i SBN Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBN Ejendom ApS for regnskabsåret 1. april - 30. september 2025 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.

Odense M, den 5. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SBN Ejendom ApS  
Dyrupgårdvænget 64  
5250 Odense SV  
CVR-nr: 41 87 33 88  
Regnskabsperiode: 1. april - 30. september  
Stiftet: 19. november 2020  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Søren Bebe Nielsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. april - 30. september

(DKK)	Note	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.463.878</b>	<b>2.942.441</b>
Personaleomkostninger	2	-242.356	-484.084
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-616.829	-1.233.658
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>604.693</b>	<b>1.224.699</b>
Finansielle indtægter		2.768	13.830
Finansielle omkostninger	4	-381.291	-790.943
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.170</b>	<b>447.586</b>
Skat af årets resultat	5	-49.729	-98.963
<b>Årets resultat</b>		<b>176.441</b>	<b>348.623</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	176.441	348.623
	<b>176.441</b>	<b>348.623</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024/25
Grunde og bygninger		45.036.324	45.653.153
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.036.324</b>	<b>45.653.153</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.036.324</b>	<b>45.653.153</b>
Andre tilgodehavender	6	1.901.120	2.107.403
Periodeafgrænsningsposter		17.881	53.642
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.919.001</b>	<b>2.161.045</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.303</b>	<b>381.657</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.055.304</b>	<b>2.542.702</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.091.628</b>	<b>48.195.855</b>

## Balance 30. september

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024/25
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for sikringstransaktioner		1.482.874	1.643.753
Overført resultat		1.383.654	1.207.213
<b>Egenkapital</b>		<b>2.906.528</b>	<b>2.890.966</b>
Hensættelse til udskudt skat		37.899	165.658
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.899</b>	<b>165.658</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.708.156	20.369.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>19.708.156</b>	<b>20.369.204</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.244.023	2.123.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.476	11.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.845.367	22.205.487
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		132.132	219.959
Anden gæld		211.047	209.391
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.439.045</b>	<b>24.770.027</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.147.201</b>	<b>45.139.231</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.091.628</b>	<b>48.195.855</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april	40.000	1.643.753	1.207.213	2.890.966
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-206.235	0	-206.235
Skat af egenkapitalbevægelser	0	45.356	0	45.356
Årets resultat	0	0	176.441	176.441
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>40.000</b>	<b>1.482.874</b>	<b>1.383.654</b>	<b>2.906.528</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af erhvervsjendomme.

### 2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
Lønninger	241.188	482.475
Andre omkostninger til social sikring	1.168	1.609
	<b>242.356</b>	<b>484.084</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	616.829	1.233.658
	<b>616.829</b>	<b>1.233.658</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	219.922	451.539
Andre finansielle omkostninger	161.369	339.404
	<b>381.291</b>	<b>790.943</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025 6 måneder	2024/25 12 måneder
Årets aktuelle skat	132.132	219.959
Årets udskudte skat	-127.759	-255.844
	<b>4.373</b>	<b>-35.885</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	49.729	98.963
Skat af egenkapitalbevægelser	-45.356	-134.848
	<b>4.373</b>	<b>-35.885</b>

### 6. Afledte finansielle instrumenter

(DKK)	2025	2024/25
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Aktiver	1.901.120	2.107.375

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen har en restløbetid på 6 år og 3 mdr. I aftalen byttes en rente på CIBOR 2 med en fast rente på 0,54 % på lån med en hovedstol på TDKK 20.175. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 1.901.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2025	2024/25
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>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.454.155	15.020.030
Mellem 1 og 5 år	5.254.001	5.349.174
Langfristet del	19.708.156	20.369.204
Inden for 1 år	2.244.023	2.123.512
	<b>21.952.179</b>	<b>22.492.716</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024/25
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.036.324	45.653.153

#### Andre eventualforpligtelser

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

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBN Ejendom ApS for 2025 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 2025 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.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

#### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **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.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **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 tilknyttede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balance**

#### **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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.