

SN Ejendom ApS
Nybrovej 93, 2820 Gentofte

CVR-nr. 26 32 22 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2017.

Steen Valeur Nissen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SN Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. maj 2017

Direktion

Steen Valeur Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i SN Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SN Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Viborg, den 9. maj 2017

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SN Ejendom ApS Nybrovej 93 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 26 32 22 94
	Stiftet: 16. november 2001
	Hjemsted: Gentofte Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Valeur Nissen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Dattervirksomhed	Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S, Gentofte

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

SN Ejendom ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været handel og investering i fast ejendom. Selskabet er med virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med moderselskabet, Valeur Nissen Holding ApS, og selskabet har således også holdingaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016, udviser et resultat på -112.346 kr. mod 48.451 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 196.648 kr.

Selskabet er med virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med moderselskabet Valeur Nissen Holding ApS, med SN Ejendom ApS som fortsættende selskab.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet er med virkning pr. 1. januar 2016 fusioneret med sit moderselskab, Valeur Nissen Holding ApS, efter sammenlægningsmetoden. Sammenligningstallene er som følge heraf tilpasset.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler samt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SN Ejendom ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	78.661	111.156
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.497	-66.628
Driftsresultat	64.164	44.528
1 Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-114.688	60.922
Finansielle indtægter	0	26.494
2 Finansielle omkostninger	-61.203	-88.002
Resultat før skat	-111.727	43.942
3 Skat af årets resultat	-619	4.509
Årets resultat	-112.346	48.451
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-114.688	60.922
Udbytte for regnskabsåret	0	150.000
Overføres til overført resultat	2.342	0
Disponeret fra overført resultat	0	-162.471
Disponeret i alt	-112.346	48.451

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Indretning af lejede lokaler	0	121.640
4 Grunde og bygninger	732.885	747.382
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>732.885</u>	<u>869.022</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	758.873	873.561
Deposita	0	30.573
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>758.873</u>	<u>904.134</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.491.758</u>	<u>1.773.156</u>
Omsætningsaktiver		
6 Udskudte skatteaktiver	17.000	13.000
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
Andre tilgodehavender	0	15.578
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	157.178
Tilgodehavender i alt	<u>19.000</u>	<u>185.756</u>
Likvide beholdninger	<u>20.871</u>	<u>23.563</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>39.871</u>	<u>209.319</u>
Aktiver i alt	<u>1.531.629</u>	<u>1.982.475</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.873	123.561
9 Overført resultat	62.775	60.433
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	150.000
Egenkapital i alt	196.648	458.994
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	233.636	259.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	233.636	259.092
11 Gældsforpligtelser	26.000	26.000
Gæld til pengeinstitutter	308.958	260.056
Gæld til tilknyttede virksomheder	720.390	887.378
Selskabsskat	0	50.413
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.619	0
Anden gæld	41.378	40.542
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.101.345	1.264.389
Gældsforpligtelser i alt	1.334.981	1.523.481
Passiver i alt	1.531.629	1.982.475
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Resultat af Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S	-114.688	60.922
	-114.688	60.922
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.719	38.513
Andre finansielle omkostninger	43.484	49.489
	61.203	88.002
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-4.000	-3.000
Sambeskatningsbidrag	4.619	-1.509
	619	-4.509
4. Materielle anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger
Kostpris primo	278.033	805.370
Afgang	-278.033	0
Kostpris ultimo	0	805.370
Af- og nedskrivninger primo	156.393	57.988
Årets afskrivninger	0	14.497
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-156.393	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	72.485
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	732.885

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum primo	750.000	750.000
Kostpris ultimo	750.000	750.000
Opskrivninger primo	123.561	62.639
Årets resultat	-114.688	60.922
Nedskrivninger ultimo	8.873	123.561
Regnskabsmæssig værdi ultimo	758.873	873.561
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S	Gentofte	100 %
6. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	13.000	10.000
Udskudt skat af årets resultat	4.000	3.000
	17.000	13.000
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	123.561	0
Korrektion som følge af fusion	0	62.639
Resultatandel	-114.688	60.922
	8.873	123.561

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	60.433	-35.688
Korrektion som følge af fusion	0	258.592
Årets overførte resultat	<u>2.342</u>	<u>-162.471</u>
	<u>62.775</u>	<u>60.433</u>

10. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	150.000	0
Udloddet udbytte	-150.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<u>0</u>	<u>150.000</u>

11. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.000</u>	<u>0</u>	<u>259.636</u>	<u>285.092</u>
	<u>26.000</u>	<u>0</u>	<u>259.636</u>	<u>285.092</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 260 tkr., er der givet pant i ejendommen Buddingevej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 733 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 309 tkr., er der stillet ejerpantebrev på nominelt 300 tkr. i ejendommen Buddingevej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 733 tkr.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Buddingevej 180, er der stillet ejerpantebrev på nominelt 45 tkr. med pant i ejendomme, Buddingevej 180, 2, 2860 Søborg.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i dattervirksomheden, Kgs. Lyngby Tømrer- og Snedkerfirma A/S på 476 tkr., afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 750 tkr.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.