

SN Ejendom ApS
Nybrovej 93, 2820 Gentofte

CVR-nr. 26 32 22 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11. maj 2016

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 2015 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 Etiske 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 11. maj 2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

SN Ejendom ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været handel og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2015, udviser et resultat på -2.387 kr. mod -37.543 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 86.925 kr.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %
Indretning lejede lokaler	5 år	0 %

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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	118.259	90.323
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.628	-66.628
Driftsresultat	51.631	23.695
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.382	0
1 Finansielle omkostninger	-58.368	-72.686
Resultat før skat	-2.355	-48.991
2 Skat af årets resultat	-32	11.448
Årets resultat	-2.387	-37.543
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.387	-37.543
Disponeret i alt	-2.387	-37.543

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Indretning lejede lokaler	121.640	173.771
3 Grunde og bygninger	747.382	761.879
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>869.022</u>	<u>935.650</u>
Deposita	30.573	30.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.573</u>	<u>30.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>899.595</u>	<u>965.650</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	158.210	103.380
4 Udskudte skatteaktiver	13.000	10.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	50.448
Andre tilgodehavender	15.578	19.537
Tilgodehavender i alt	<u>186.788</u>	<u>183.365</u>
Likvide beholdninger	15.000	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>201.788</u>	<u>183.365</u>
Aktiver i alt	<u>1.101.383</u>	<u>1.149.015</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	-38.075	-35.688
Egenkapital i alt	86.925	89.312
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	259.092	284.866
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	259.092	284.866
Kortfristet del af langfristet gæld	26.000	25.000
Gæld til pengeinstitut	260.056	265.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	750
Gæld til tilknyttede virksomheder	431.986	465.911
Selskabsskat	3.032	0
Anden gæld	34.292	17.952
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	755.366	774.837
Gældsforpligtelser i alt	1.014.458	1.059.703
Passiver i alt	1.101.383	1.149.015
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	17.075	15.099
Andre finansielle omkostninger	41.293	57.587
	<u>58.368</u>	<u>72.686</u>
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	3.032	-50.448
Regulering af udskudt skat	-3.000	39.000
	<u>32</u>	<u>-11.448</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Indretning lejede lokaler</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	278.033	805.370
Kostpris ultimo	<u>278.033</u>	<u>805.370</u>
Af- og nedskrivninger primo	104.262	43.491
Årets afskrivninger	52.131	14.497
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>156.393</u>	<u>57.988</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>121.640</u>	<u>747.382</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		<u>490.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	10.000	49.000
Udskudt skat af årets resultat	3.000	-39.000
	<u>13.000</u>	<u>10.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-35.688	1.855		
Årets overførte resultat	-2.387	-37.543		
	-38.075	-35.688		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	26.000	0	285.092	309.866
	26.000	0	285.092	309.866

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 285 tkr., er der givet pant i ejendommen Buddingevej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 747 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 260 tkr., er der stillet ejerpantebrev på nominelt 300 tkr. i ejendommen Buddingevej 180, 2, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 747 tkr.

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

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er indgået lejeaftale, som er uopsigelig indtil 1. juli 2017. Den årlige husleje udgør 81 tkr.

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Valeur Nissen Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.