

SN6 Ejendommen ApS

Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 64 30 44

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/12-17

Dirigent:



.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 18. december 2017

Direktion:



Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SN6 Ejendommen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. december 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SN6 Ejendommen ApS
Adresse, postnr., by	Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	35 64 30 44
Hjemstedskommune	Århus
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Orla Dambo



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og udlejning af investeringsejendomme samt anden tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 15.382.110 kr. mod et overskud på 1.298.873 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 16.729.001 kr. Selskabets resultat er i væsentlig omfang påvirket af årets værdiregulering af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.178.910	1.577.414
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.625.000	150.611
	Resultat før finansielle poster	19.803.910	1.728.025
	Finansielle indtægter	3.988	3
	Finansielle omkostninger	-87.244	-62.427
	Resultat før skat	19.720.654	1.665.601
	Skat af årets resultat	-4.338.544	-366.728
	Årets resultat	15.382.110	1.298.873
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	15.382.110	1.298.873
		15.382.110	1.298.873

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	50.000.000	31.000.000
		<u>50.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	490.910	823.471
	Andre tilgodehavender	1.267.543	1.729.162
	Periodeafgrænsningsposter	199.255	0
		<u>1.957.708</u>	<u>2.552.633</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.005.444</u>	<u>616.694</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.963.152</u>	<u>3.169.327</u>
	AKTIVER I ALT	<u>53.963.152</u>	<u>34.169.327</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	16.679.001	1.296.891
	Egenkapital i alt	<u>16.729.001</u>	<u>1.346.891</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.768.397	429.853
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.768.397</u>	<u>429.853</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Sælgerpantebrev	25.500.000	27.000.000
		<u>25.500.000</u>	<u>27.000.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.500.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.625	78.945
	Gæld til tilknyttede virksomheder	88.486	0
	Skyldig selskabsskat	0	88.486
	Anden gæld	5.365.643	5.225.152
		<u>6.965.754</u>	<u>5.392.583</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.465.754</u>	<u>32.392.583</u>
	PASSIVER I ALT	<u>53.963.152</u>	<u>34.169.327</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
6 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	50.000	-1.982	48.018
Overført via resultatdisponering	0	1.298.873	1.298.873
Egenkapital 1. oktober 2016	50.000	1.296.891	1.346.891
Overført via resultatdisponering	0	15.382.110	15.382.110
Egenkapital 30. september 2017	50.000	16.679.001	16.729.001

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	30.849.389
Tilgang i årets løb	1.275.000
Afgang i årets løb	-900.000
Kostpris 30. september 2017	<u>31.224.389</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	150.611
Årets opskrivning	18.625.000
Opskrivninger 30. september 2017	<u>18.775.611</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u><u>50.000.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (8 % for 2016/17 mod 10 % for 2015/16).

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med O. Dambo Invest ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld indregnet som sælgerpantebrev 27.000 t.kr., er der afgivet pant i virksomhedens investeringsejendomme til en værdi af 50.000 t.kr.