

# SN6 Ejendommen ApS

Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 64 30 44

## Årsrapport

for 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2018

Dirigent:

.....  
Orla Dambo



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 7. november 2018  
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 2017 - 30. september 2018 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 7. november 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Frank Therkildsen  
statsaut. revisor  
mne32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

SN6 Ejendommen ApS  
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr.  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

35 64 30 44  
Århus  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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 2017/18 udviser et overskud på 2.259.992 kr. mod et overskud på 15.382.110 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 18.988.993 kr.

### 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 2018/19.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.040.035	1.178.910
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.142	18.625.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.977.893	19.803.910
	Finansielle indtægter	10.052	3.988
	Finansielle omkostninger	-90.563	-87.244
	<b>Resultat før skat</b>	2.897.382	19.720.654
	Skat af årets resultat	-637.390	-4.338.544
	<b>Årets resultat</b>	2.259.992	15.382.110
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.259.992	15.382.110
		2.259.992	15.382.110

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsjendomme	55.000.000	50.000.000
		<u>55.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	490.910
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	984.281	0
	Andre tilgodehavender	667.010	1.267.543
	Periodeafgrænsningsposter	55.681	199.255
		<u>1.706.972</u>	<u>1.957.708</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>103.098</u>	<u>2.005.444</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.810.070</u>	<u>3.963.152</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>56.810.070</u></u>	<u><u>53.963.152</u></u>



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	18.938.993	16.679.001
	<b>Egenkapital i alt</b>	18.988.993	16.729.001
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.211.300	4.768.397
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	5.211.300	4.768.397
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Sælgerpantebrev	24.600.000	25.500.000
		24.600.000	25.500.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.500.000	1.500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.002	11.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	695.722	88.486
	Skyldig selskabsskat	267.254	0
	Anden gæld	5.536.799	5.365.643
		8.009.777	6.965.754
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	32.609.777	32.465.754
	<b>PASSIVER I ALT</b>	56.810.070	53.963.152

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

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	50.000	1.296.891	1.346.891
Overført via resultatdisponering	0	15.382.110	15.382.110
<b>Egenkapital 1. oktober 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>16.679.001</b>	<b>16.729.001</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.259.992	2.259.992
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>18.938.993</b>	<b>18.988.993</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2017/18 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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 koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017	31.224.389
Tilgang i årets løb	5.062.142
Kostpris 30. september 2018	<u>36.286.531</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	18.775.611
Årets opskrivning	-62.142
Opskrivninger 30. september 2018	<u>18.713.469</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u><u>55.000.000</u></u>

#### 3 Investeringssejendomme

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

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets investeringsejendom er på 22.778 kvadratmeter og beliggende i Aarhus.

Investeringssejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- ▶ Ejendommen forventes 100 % udlejet, og der budgetteres med normalt niveau for vedligeholdelse.
- ▶ Afkastkravet udgør ca. 8 % pr. 30. september 2018

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Sælgerpantebrev	26.100.000	1.500.000	24.600.000	0
	<u>26.100.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>24.600.000</u>	<u>0</u>

#### 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 t.kr. 26.100, er der afgivet pant i virksomhedens investeringsejendom til en værdi af t.kr. 55.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Orla Dambo

### Direktion

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 86.52.xxx.xxx

2018-12-02 18:38:15Z

NEM ID 

## Frank Therkildsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:17259299

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-12-03 06:52:09Z

NEM ID 

## Orla Dambo

### Dirigent

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 85.191.xxx.xxx

2018-12-03 13:16:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EQ4BG-VB0TG-UU4A6-YJJKH-77JAK-0VM3M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>