

SN6 Ejendommen ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 64 30 44

Årsrapport

for 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2019

Dirigent:

.....
Orla Dambo





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	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 2018 - 30. september 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. december 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 2. december 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

SN6 Ejendommen ApS
c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr.
Hjemstedskommune
Regnskabsår

35 64 30 44
Århus
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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 2018/19 udviser et overskud på 1.943.524 kr. mod et overskud på 2.259.992 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 20.932.517 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	2.600.097	3.040.035
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-36.615	-62.142
	Resultat før finansielle poster	2.563.482	2.977.893
2	Finansielle indtægter	30.865	10.052
	Finansielle omkostninger	-102.663	-90.563
	Resultat før skat	2.491.684	2.897.382
	Skat af årets resultat	-548.160	-637.390
	Årets resultat	<u>1.943.524</u>	<u>2.259.992</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.943.524	2.259.992
		<u>1.943.524</u>	<u>2.259.992</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsjendomme	55.000.000	55.000.000
		<u>55.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	148.250	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	736.985	984.281
	Andre tilgodehavender	3.672.200	667.010
	Periodeafgrænsningsposter	51.657	55.681
		<u>4.609.092</u>	<u>1.706.972</u>
	Likvide beholdninger	<u>928.189</u>	<u>103.098</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.537.281</u>	<u>1.810.070</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>60.537.281</u></u>	<u><u>56.810.070</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	20.882.517	18.938.993
	Egenkapital i alt	20.932.517	18.988.993
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.425.900	5.211.300
	Hensatte forpligtelser i alt	5.425.900	5.211.300
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Sælgerpantebrev	0	24.600.000
		0	24.600.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	26.100.000	1.500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.511.001	10.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	695.722
	Skyldig selskabsskat	333.560	267.254
	Anden gæld	6.234.303	5.536.799
		34.178.864	8.009.777
	Gældsforpligtelser i alt	34.178.864	32.609.777
	PASSIVER I ALT	60.537.281	56.810.070

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	50.000	16.679.001	16.729.001
Overført via resultatdisponering	0	2.259.992	2.259.992
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	18.938.993	18.988.993
Overført via resultatdisponering	0	1.943.524	1.943.524
Egenkapital 30. september 2019	50.000	20.882.517	20.932.517

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2018/19 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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 diskonteringsssats 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 acontoskatter.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.958	0
Andre finansielle indtægter	10.907	10.052
	<u>30.865</u>	<u>10.052</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018		36.286.531
Tilgang i årets løb		36.615
Kostpris 30. september 2019		<u>36.323.146</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018		18.713.469
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning		-36.615
Opskrivninger 30. september 2019		<u>18.676.854</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>55.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 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

Selskabets investeringsejendom er på 22.778 kvadratmeter og beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommen 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 2019

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Sælgerpantebrev	26.100.000	26.100.000	0	0
	26.100.000	26.100.000	0	0

6 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld indregnet som sælgerpantebrev på 26.100 t.kr., er der afgivet pant i virksomhedens investeringsejendom hvis regnskabsmæssige værdi udgør 55.000 t.kr.

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: 212.10.xxx.xxx

2019-12-09 16:13:35Z

NEM ID 

Orla Dambo

Dirigent

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-12-09 16:13:35Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-12-09 16:27:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HVY1-QTZDO-U2BGC-PJMLU-FHIA2-X77Y

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>. 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>