

# SN6 Ejendommen ApS

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

CVR-nr. 35 64 30 44

## Årsrapport

for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2023

Dirigent:

.....  
Orla Dambo

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. marts 2023  
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 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 20. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SN6 Ejendommen ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	35 64 30 44
Hjemstedskommune	Århus
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Orla Dambo

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 4.761.979 kr. mod et overskud på 2.833.160 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 33.477.784 kr.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.458.347	2.948.319
2	Personaleomkostninger	-1.568.264	-1.125.894
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.890.083	1.822.425
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.309.308	2.389.510
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.199.391	4.211.935
3	Finansielle indtægter	288.836	145.049
4	Finansielle omkostninger	-1.383.126	-724.088
	<b>Resultat før skat</b>	6.105.101	3.632.896
	Skat af årets resultat	-1.343.122	-799.736
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.761.979</b>	<b>2.833.160</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.761.979	2.833.160
		<u>4.761.979</u>	<u>2.833.160</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	68.160.000	62.500.000
		<u>68.160.000</u>	<u>62.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>68.160.000</u>	<u>62.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.764	77.379
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.743.885	14.120.049
	Andre tilgodehavender	648.156	103.540
	Periodeafgrænsningsposter	49.849	49.850
		<u>14.508.654</u>	<u>14.350.818</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>11.908</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.508.654</u>	<u>14.362.726</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>82.668.654</u>	<u>76.862.726</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	33.427.784	28.665.805
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>33.477.784</u>	<u>28.715.805</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	8.378.268	6.965.636
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>8.378.268</u>	<u>6.965.636</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	25.159.736	26.543.803
		<u>25.159.736</u>	<u>26.543.803</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	1.500.000
	Gæld til banker	9.896.447	9.991.364
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.002	121.321
	Gæld til tilknyttede virksomheder	769.473	996.514
	Deposita	2.257.424	1.904.659
	Anden gæld	1.204.520	123.624
		<u>15.652.866</u>	<u>14.637.482</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>40.812.602</u>	<u>41.181.285</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>82.668.654</u>	<u>76.862.726</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	25.832.645	25.882.645
Overført via resultatdisponering	0	2.833.160	2.833.160
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>28.665.805</b>	<b>28.715.805</b>
Overført via resultatdisponering	0	4.761.979	4.761.979
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>33.427.784</b>	<b>33.477.784</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2021/22 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 investeringsejendomme, 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

##### Balancen

##### Investeringsjendomme

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

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.506.359	1.080.922
Andre omkostninger til social sikring	61.905	44.972
	<u>1.568.264</u>	<u>1.125.894</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	288.836	145.049
	<u>288.836</u>	<u>145.049</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	17.469	6.749
Andre finansielle omkostninger	1.365.657	717.339
	<u>1.383.126</u>	<u>724.088</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investeringsejendomme</b>
kr.		<u>                    </u>
Kostpris 1. oktober 2021		39.208.046
Tilgang i årets løb		350.692
		<u>39.558.738</u>
Kostpris 30. september 2022		39.558.738
Opskrivninger 1. oktober 2021		23.291.954
Årets opskrivning		5.309.308
		<u>28.601.262</u>
Opskrivninger 30. september 2022		28.601.262
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<u>68.160.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 6 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 beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- ▶ Ejendommen forventes 100 % udlejet, og der budgetteres med normalt niveau for vedligeholdelse.
- ▶ Afkastkravet udgør 6,5 %

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

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 68.160 pr. 30. september 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 2.441. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 2.636.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.659.736	1.500.000	25.159.736	19.464.845
	26.659.736	1.500.000	25.159.736	19.464.845

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

##### *Dagsværdioplysninger*

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	68.160.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	5.309.308
Dagsværdiniveau	3

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

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

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter, 26.965 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 68.160 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 9.896 t.kr., er der udstedt ejerantebrev på i alt 10.000 t.kr., der giver pant i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 68.160 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: 6597cd3e-2310-4ba8-bd36-7ea1d936afa9

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-03-20 15:08:57 UTC



## Orla Dambo

### Dirigent

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: 6597cd3e-2310-4ba8-bd36-7ea1d936afa9

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-03-20 15:08:57 UTC



## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-03-20 15:10:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: STTY1-VICLQ-8505Y-88MDY-DB4WO-6NE7V

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>