

SN6 Ejendommen ApS

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

CVR-nr. 35 64 30 44

Årsrapport

for 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2020

Dirigent:

.....
Orla Dambo





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 14. december 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 14. december 2020
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 2019 - 30. september 2020
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 2019/20 udviser et overskud på 4.950.127 kr. mod et overskud på 1.943.524 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 25.882.644 kr. Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme, herunder avance ved afhændelse af grundareal i regnskabsåret. På denne baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling, som følge af Covid-19 eller andre omstændigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	2.936.905	2.600.097
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.554.220	-36.615
	Resultat før finansielle poster	6.491.125	2.563.482
2	Finansielle indtægter	75.225	30.865
3	Finansielle omkostninger	-220.015	-102.663
	Resultat før skat	6.346.335	2.491.684
	Skat af årets resultat	-1.396.208	-548.160
	Årets resultat	4.950.127	1.943.524
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.950.127	1.943.524
		4.950.127	1.943.524

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	59.500.000	55.000.000
		<u>59.500.000</u>	<u>55.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>59.500.000</u>	<u>55.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	366.191	148.250
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.373.551
	Andre tilgodehavender	3.840.352	35.634
	Periodeafgrænsningsposter	51.657	51.657
		<u>4.258.200</u>	<u>4.609.092</u>
	Likvide beholdninger	<u>609.049</u>	<u>928.189</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.867.249</u>	<u>5.537.281</u>
	AKTIVER I ALT	<u>64.367.249</u>	<u>60.537.281</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	25.832.644	20.882.517
	Egenkapital i alt	<u>25.882.644</u>	<u>20.932.517</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.165.900	5.425.900
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.165.900</u>	<u>5.425.900</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.916.608	0
		<u>27.916.608</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	26.100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.877	1.511.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	336.561	4.561.572
	Skyldig selskabsskat	656.208	333.560
	Deposita	1.823.451	1.162.220
	Anden gæld	0	510.511
		<u>4.402.097</u>	<u>34.178.864</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.318.705</u>	<u>34.178.864</u>
	PASSIVER I ALT	<u>64.367.249</u>	<u>60.537.281</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	18.938.993	18.988.993
Overført via resultatdisponering	0	1.943.524	1.943.524
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	20.882.517	20.932.517
Overført via resultatdisponering	0	4.950.127	4.950.127
Egenkapital 30. september 2020	50.000	25.832.644	25.882.644

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2019/20 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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

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 diskonteringsrate 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 gældsmetode 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 2019 - 30. september 2020

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 nettorealiseringsværdien.

kr.	2019/20	2018/19
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75.225	30.865
	<u>75.225</u>	<u>30.865</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	107.735	90.660
Andre finansielle omkostninger	112.280	12.003
	<u>220.015</u>	<u>102.663</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2019		35.323.146
Tilgang i årets løb		4.457.780
Afgang i årets løb		-1.183.370
Kostpris 30. september 2020		<u>38.597.556</u>
Opskrivninger 1. oktober 2019		19.676.854
Årets opskrivning		1.225.590
Opskrivninger 30. september 2020		<u>20.902.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u><u>59.500.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

5 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 23.589 kvadratmeter og 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 8 % pr. 30. september 2020

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 59.500 pr. 30. september 2020. 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. 1.747. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 1.860.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.416.608	1.500.000	27.916.608	22.255.618
	<u>29.416.608</u>	<u>1.500.000</u>	<u>27.916.608</u>	<u>22.255.618</u>

7 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.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkredit- og pengeinstitutter, der udgør 29.756 t.kr., er der afgivet pant i virksomhedens investeringsejendom for nom. 40.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen udgør 59.500 t.kr. pr. 30. september 2020.

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

2020-12-16 18:49:12Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-12-17 05:47:46Z

NEM ID 

Orla Dambo

Dirigent

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-12-17 06:02:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J0XN1-T75IQ-EWKUO-VGW8P-0F6X4-CMA83

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 tidsstempelt 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>