

# SN6 Ejendommen ApS

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

CVR-nr. 35 64 30 44

## Årsrapport

for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2021

Dirigent:

.....  
Orla Dambo

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	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 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 2021  
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 2020 - 30. september 2021 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 2021  
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 2020 - 30. september 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 2.833.160 kr. mod et overskud på 4.950.127 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 28.715.805 kr.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme. På denne baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 i regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.949.184	2.936.905
2	Personaleomkostninger	-1.126.759	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.822.425	2.936.905
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.389.510	3.554.220
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.211.935	6.491.125
3	Finansielle indtægter	145.049	75.225
4	Finansielle omkostninger	-724.088	-220.015
	<b>Resultat før skat</b>	3.632.896	6.346.335
	Skat af årets resultat	-799.736	-1.396.208
	<b>Årets resultat</b>	2.833.160	4.950.127
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.833.160	4.950.127
		2.833.160	4.950.127

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investerings ejendomme	62.500.000	59.500.000
		<u>62.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>62.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.379	366.191
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.120.049	0
	Andre tilgodehavender	103.540	3.840.352
	Periodeafgrænsningsposter	49.850	51.657
		<u>14.350.818</u>	<u>4.258.200</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>11.908</u>	<u>609.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.362.726</u>	<u>4.867.249</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>76.862.726</u>	<u>64.367.249</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	28.665.805	25.832.645
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>28.715.805</u>	<u>25.882.645</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.965.636	6.165.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.965.636</u>	<u>6.165.900</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.543.803	27.916.608
		<u>26.543.803</u>	<u>27.916.608</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	1.500.000
	Gæld til banker	9.991.364	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.321	85.876
	Gæld til tilknyttede virksomheder	996.514	336.561
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	656.208
	Deposita	1.904.659	1.823.451
	Anden gæld	123.624	0
		<u>14.637.482</u>	<u>4.402.096</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41.181.285</u>	<u>32.318.704</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>76.862.726</u>	<u>64.367.249</u>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	20.882.518	20.932.518
Overført via resultatdisponering	0	4.950.127	4.950.127
<b>Egenkapital 1. oktober 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>25.832.645</b>	<b>25.882.645</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.833.160	2.833.160
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>28.665.805</b>	<b>28.715.805</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SN6 Ejendommen ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 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 2020 - 30. september 2021

### 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 administratonselskabet.

##### 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 diskonteringsats 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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 2020 - 30. september 2021

### Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.080.922	0
Andre omkostninger til social sikring	44.972	0
Andre personaleomkostninger	865	0
	<u>1.126.759</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.049	75.225
	<u>145.049</u>	<u>75.225</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.749	107.735
Andre finansielle omkostninger	717.339	112.280
	<u>724.088</u>	<u>220.015</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		38.597.556
Tilgang i årets løb		610.490
Kostpris 30. september 2021		<u>39.208.046</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020		20.902.444
Årets opskrivning		2.389.510
Opskrivninger 30. september 2021		<u>23.291.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<u><u>62.500.000</u></u>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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 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 7,5 %

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

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 62.500 pr. 30. september 2021. 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. 1.955. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 2.089.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.043.803	1.500.000	26.543.803	20.865.863
	28.043.803	1.500.000	26.543.803	20.865.863

#### 8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### *Dagsværdioplysninger*

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	62.500.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	2.389.510
Dagsværdiniveau	3

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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, 28.366 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 62.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 9.991 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 2021 udgør 62.500 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: 188.180.xxx.xxx

2021-12-14 12:18:29 UTC

NEM ID 

## Orla Dambo

### Dirigent

På vegne af: SN6 Ejendommen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-12-14 12:18:29 UTC

NEM ID 

## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-12-14 12:58:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OE6T7-K8U1B-TZY03-XF8YN-HU3TD-A4EOY

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>