

SN6 Ejendommen ApS

Axel Gruhns Vej 10 T st th, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 35 64 30 44

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.03.24

Orla Dambo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

SN6 Ejendommen ApS
c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10 T st th
8270 Højbjerg
Hjemsted: Højbjerg
CVR-nr.: 35 64 30 44
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Orla Dambo

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for SN6 Ejendommen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. marts 2024

Direktionen

Orla Dambo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SN6 Ejendommen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i handel og udlejning af investeringsejendomme samt anden tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 7.583.148 mod DKK 4.761.979 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 41.060.932.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	4.710.999	3.511.967
1	Personaleomkostninger	-1.490.365	-1.621.884
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.220.634	1.890.083
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.220.634	1.890.083
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.246.635	5.309.308
	Resultat af primær drift	7.467.269	7.199.391
2	Finansielle indtægter	4.626.120	288.836
3	Finansielle omkostninger	-2.365.129	-1.383.126
	Resultat før skat	9.728.260	6.105.101
	Skat af årets resultat	-2.145.112	-1.343.122
	Årets resultat	7.583.148	4.761.979
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	7.583.148	4.761.979
	I alt	7.583.148	4.761.979

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	96.000.000	68.160.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	96.000.000	68.160.000
	Anlægsaktiver i alt	96.000.000	68.160.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.626	66.764
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.789.241	13.743.885
	Andre tilgodehavender	724.334	648.156
	Periodeafgrænsningsposter	0	49.849
	Tilgodehavender i alt	13.668.201	14.508.654
	Omsætningsaktiver i alt	13.668.201	14.508.654
	Aktiver i alt	109.668.201	82.668.654

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	41.010.932	33.427.784
	Egenkapital i alt	41.060.932	33.477.784
	Hensættelser til udskudt skat	9.916.000	8.378.268
	Hensatte forpligtelser i alt	9.916.000	8.378.268
4	Gæld til realkreditinstitutter	29.642.984	25.159.736
4	Anden gæld	238.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.880.984	25.159.736
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.050.000	1.500.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.830.192	9.896.447
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	812.286	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	769.473
	Deposita	3.327.560	2.257.424
	Selskabsskat	620.928	0
	Anden gæld	21.169.319	1.204.522
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.810.285	15.652.866
	Gældsforpligtelser i alt	58.691.269	40.812.602
	Passiver i alt	109.668.201	82.668.654

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	50.000	33.427.784	33.477.784
Forslag til resultatdisponering	0	7.583.148	7.583.148
Saldo pr. 30.09.23	50.000	41.010.932	41.060.932

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.399.517	1.506.359
Andre omkostninger til social sikring	29.680	27.633
Andre personaleomkostninger	61.168	87.892

I alt	1.490.365	1.621.884
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	3
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	310.027	288.836
Øvrige finansielle indtægter	4.316.093	0

I alt	4.626.120	288.836
-------	-----------	---------

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.056	17.469
Renteomkostninger i øvrigt	1.948.237	774.706
Øvrige finansielle omkostninger	404.836	590.951

I alt	2.365.129	1.383.126
-------	-----------	-----------

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.050.000	25.053.025	30.692.984	26.659.736
Anden gæld	0	0	238.000	0
I alt	1.050.000	25.053.025	30.930.984	26.659.736

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.23	96.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.246.636

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år under hensyntagen til at ejendommen er under ombygning/renovering samt til forventninger til nettoudleje m.v., når ombygning og renoveringen er tilendebragt. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdien er således afhængig af de samlede investeringsomfang og fremtidige huslejeomfang og -niveau m.v.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- Selskabets investeringsejendom er beliggende i Østjylland.
- Ejendommen forventes 100 % udlejet.
- Afkastkravet for udlejning til privat beboelse udgør 3,00 % (2021/22: Ingen)
- Afkastkravet for udlejning til Industri og logistik udgør 8,00 % (2021/22: 6,50 %)
- Afkastkravet for udlejning til event og udstilling udgør 8,00 % (2021/22: 6,50 %)

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 96.000 pr. 30. september 2023. 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.DKK 3.156. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 3.475.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.767 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 75.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 75.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. statusdagen udgør t.DKK 1.830.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.