

S.N. Ejendomme ApS
Skytten 18, 7100 Vejle

CVR-nr. 39 08 68 67

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2019.

Sonny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 13. november 2017 - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for S.N. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. juni 2019

Direktion

Sonny Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i S.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. november 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 13. juni 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | S.N. Ejendomme ApS Skytten 18 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 39 08 68 67 |
| | Regnskabsår: 13. november 2017 - 31. december 2018 1. regnskabsår |
| Direktion | Sonny Nielsen |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank A/S |
| Modervirksomhed | S.N. 2011 Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering samt udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 65 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -88 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det forventes, at anpartskapitalen reetableres gennem overskudsgivende drift i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.N. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendom.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 10-40 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter S.N. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 13/11 2017 - 31/12 2018 |
|---|----------------------------|
| Bruttofortjeneste | 65.071 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -57.851 |
| Driftsresultat | 7.220 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -102.629 |
| Resultat før skat | -95.409 |
| 2 Skat af årets resultat | 7.016 |
| Årets resultat | -88.393 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | -88.393 |
| Disponeret i alt | -88.393 |

Balance

| Aktiver | 31/12 2018 |
|--------------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u></u> |
| Anlægsaktiver | |
| 3 Grunde og bygninger | 3.011.873 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.011.873</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.011.873</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Udskudte skatteaktiver | 9.700 |
| Andre tilgodehavender | 3.816 |
| Tilgodehavender i alt | <u>13.516</u> |
| Likvide beholdninger | <u>66.219</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>79.735</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.091.608</u> |

Balance

| Passiver | 31/12 2018 |
|--|----------------------|
| <u>Note</u> | <u></u> |
| Egenkapital | |
| 4 Virksomhedskapital | 50.000 |
| 5 Overført resultat | -88.393 |
| Egenkapital i alt | -38.393 |
| Gældsforpligtelser | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 1.990.485 |
| Deposita | 55.375 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.045.860 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 97.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 7.850 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.064 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 968.543 |
| Selskabsskat | 2.684 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.084.141 |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.130.001 |
| Passiver i alt | 3.091.608 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 8 Eventualposter | |

Noter

| | 13/11 2017 - 31/12 2018 |
|--|----------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 13.301 |
| Andre finansielle omkostninger | 89.328 |
| | <u>102.629</u> |
| 2. Skat af årets resultat | |
| Skat af årets resultat | 2.684 |
| Årets regulering af udskudt skat | -9.700 |
| | <u>-7.016</u> |
| | <u>31/12 2018</u> |
| 3. Grunde og bygninger | |
| Tilgang i årets løb | 3.069.724 |
| Kostpris 31. december | <u>3.069.724</u> |
| Årets afskrivninger | -57.851 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | <u>-57.851</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>3.011.873</u> |
| 4. Virksomhedskapital | |
| Virksomhedskapital 13. november | 50.000 |
| | <u>50.000</u> |
| 5. Overført resultat | |
| Årets overførte overskud eller underskud | -88.393 |
| | <u>-88.393</u> |

Noter

31/12 2018

6. Gæld til realkreditinstitutter

| | |
|---|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.087.485 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -97.000 |
| | 1.990.485 |
| | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 1.602.000 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.088 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2018 udgør 3.012 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med S.N.2011 Holding ApS, CVR-nr. 33392540 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.