

S.N. Ejendomme ApS
Skytten 18, 7100 Vejle

CVR-nr. 39 08 68 67

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2020

Sonny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. september 2020

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 1. januar - 31. december 2019 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 revisors Etiske 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 4. september 2020

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: 1. januar 2019 - 31. december 2019
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 149 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -4 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 nettorealiseringsværdien 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 sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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>	1/1 2019 - 31/12 2019	13/11 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	148.621	65.071
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.512	-57.851
Driftsresultat	64.109	7.220
1 Øvrige finansielle omkostninger	-46.346	-102.629
Resultat før skat	17.763	-95.409
2 Skat af årets resultat	-22.012	7.016
Årets resultat	-4.249	-88.393
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-4.249	-88.393
Disponeret i alt	-4.249	-88.393

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>3.169.921</u>	<u>3.011.873</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.169.921</u>	<u>3.011.873</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.169.921</u>	<u>3.011.873</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	9.600	9.700
	Andre tilgodehavender	<u>107.405</u>	<u>3.816</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>117.005</u>	<u>13.516</u>
	Likvide beholdninger	<u>176.977</u>	<u>66.219</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>293.982</u>	<u>79.735</u>
	Aktiver i alt	<u>3.463.903</u>	<u>3.091.608</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	-92.642	-88.393
	Egenkapital i alt	<u>-42.642</u>	<u>-38.393</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.940.648	1.990.485
	Deposita	112.100	55.375
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.052.748</u>	<u>2.045.860</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	97.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.500	7.850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.313	8.064
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.337.072	968.543
	Selskabsskat	21.912	2.684
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.453.797</u>	<u>1.084.141</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.506.545</u>	<u>3.130.001</u>
	Passiver i alt	<u>3.463.903</u>	<u>3.091.608</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019	13/11 2017 - 31/12 2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.845	13.301
Andre finansielle omkostninger	21.501	89.328
	46.346	102.629
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	21.912	2.684
Årets regulering af udskudt skat	100	-9.700
	22.012	-7.016
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.069.724	0
Tilgang i årets løb	242.561	3.069.724
Kostpris 31. december	3.312.285	3.069.724
Af- og nedskrivninger 1. januar	-57.852	0
Årets afskrivninger	-84.512	-57.851
Af- og nedskrivninger 31. december	-142.364	-57.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.169.921	3.011.873

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	50.000	50.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-88.393	0
Årets overførte overskud eller underskud	-4.249	-88.393
	-92.642	-88.393
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.015.648	2.087.485
Heraf forfalder inden for 1 år	-75.000	-97.000
	1.940.648	1.990.485
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.640.000	1.602.000
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.015 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2019 udgør 3.172 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Der er indgået købsaftaler om køb af ejendomme til en samlet værdi af 1.400 t.kr. med overtagelse 15. januar 2020		
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.		

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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