

SN6 Ejendommen ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.24

Orla Dambo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

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
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for SN6 Ejendommen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 16. december 2024

Direktionen

Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SN6 Ejendommen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SN6 Ejendommen ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 blevet omfattet af revisionspligt. Vi har derfor ikke tidligere udtrykt en erklæring vedrørende udvidet gennemgang om sammenligningstillene i årsregnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 16. december 2024

Beierholm

Godkendt 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 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 4.925.251 mod DKK 7.583.148 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.986.182.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	6.635.604	4.710.999
1	Personaleomkostninger	-1.022.620	-1.490.365
	Resultat før dagsværdireguleringer	5.612.984	3.220.634
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.784.766	4.246.635
	Andre driftsomkostninger	-129.700	0
	Resultat af primær drift	9.268.050	7.467.269
2	Finansielle indtægter	156.721	4.626.120
3	Finansielle omkostninger	-2.862.404	-2.365.129
	Resultat før skat	6.562.367	9.728.260
	Skat af årets resultat	-1.637.116	-2.145.112
	Årets resultat	4.925.251	7.583.148
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.925.251	7.583.148
	I alt	4.925.251	7.583.148

Note	AKTIVER		30.09.24	30.09.23
			DKK	DKK
	Investerings ejendomme		91.000.000	96.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt		91.000.000	96.000.000
	Anlægsaktiver i alt		91.000.000	96.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		209.657	154.626
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.517.301	12.789.241
	Andre tilgodehavender		315.361	724.334
	Tilgodehavender i alt		10.042.319	13.668.201
	Omsætningsaktiver i alt		10.042.319	13.668.201
	Aktiver i alt		101.042.319	109.668.201

PASSIVER			
		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	45.936.182	41.010.931
	Egenkapital i alt	45.986.182	41.060.931
	Hensættelser til udskudt skat	11.341.374	9.916.000
	Hensatte forpligtelser i alt	11.341.374	9.916.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	31.505.979	29.642.984
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.505.979	29.642.984
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.180.308	1.050.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.474.953	1.830.192
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.368	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	547.567	812.286
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.962.908	4.943.212
	Deposita	3.486.280	3.565.560
	Selskabsskat	268.776	620.928
	Anden gæld	214.624	16.226.108
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.208.784	29.048.286
	Gældsforpligtelser i alt	43.714.763	58.691.270
	Passiver i alt	101.042.319	109.668.201

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	50.000	41.010.931	41.060.931
Forslag til resultatdisponering	0	4.925.251	4.925.251
Saldo pr. 30.09.24	50.000	45.936.182	45.986.182

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	981.673	1.399.517
Andre omkostninger til social sikring	19.092	29.680
Andre personaleomkostninger	21.855	61.168

I alt	1.022.620	1.490.365
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	4
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	156.721	310.027
Øvrige finansielle indtægter	0	4.316.093

I alt	156.721	4.626.120
-------	---------	-----------

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	89.490	75.962
Øvrige finansielle omkostninger	2.772.914	2.289.167

I alt	2.862.404	2.365.129
-------	-----------	-----------

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Gæld til realkreditinstitutter	1.180.308	25.053.025	32.686.287	30.692.984
--------------------------------	-----------	------------	------------	------------

I alt	1.180.308	25.053.025	32.686.287	30.692.984
-------	-----------	------------	------------	------------

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.24	91.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.784.766

Selskabet har værdisat én af enhederne til privat beboelse i investeringsejendommen på baggrund af sammenlignelige handler i nærområdet. Dagsværdien for investeringsejendommen er fastsat til den vurderede salgspris med fradrag af forventede omkostninger direkte relateret til salget. Dagsværdien for ejendommen udgør t.DKK 10.000. Der er ikke anvendt ekstern valuar.

Dagsværdien af øvrige investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, herunder forventninger til nettoudleje m.v. Dette budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er baseret på følgende centrale forudsætninger:

- Selskabets investeringsejendom er beliggende i Østjylland.
- Ejendommen forventes 100 % udlejet.
- Afkastkravet for udlejning til Industri og logistik udgør 6,50 % (2022/23: 6,50 %)
- Afkastkravet for udlejning til event og udstilling udgør 8,00 % (2022/23: 8,00 %)

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 81.000 pr. 30. september 2024. 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 2.805. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 3.040.

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 29.699 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 81.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.133 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 81.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. statusdagen udgør t.DKK 2.475.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.