

S.H. Ejendomsinvest ApS
c/o Reza Tabatabai, Abildvej 3, 8250 Egå

Årsrapport for
2016/17

CVR-nr. 29 60 57 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2018.

Shahab Sharafat-Vaziri
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for S.H. Ejendomsinvest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 20. juni 2018

Direktion

Shahab Sharafat-Vaziri

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i S.H. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S.H. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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.

Risskov, den 20. juni 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

S.H. Ejendomsinvest ApS
c/o Reza Tabatabai
Abildvej 3
8250 Egå

CVR-nr.: 29 60 57 69
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Shahab Sharafat-Vaziri

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 114.003 kr. mod 130.450 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.289 kr. mod -439.879 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.H. Ejendomsinvest 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	114.003	130.450
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-475.000
Driftsresultat	114.003	-344.550
1 Øvrige finansielle omkostninger	-102.120	-84.910
Resultat før skat	11.883	-429.460
2 Skat af årets resultat	-7.594	-10.419
Årets resultat	4.289	-439.879
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.289	0
Disponeret fra overført resultat	0	-439.879
Disponeret i alt	4.289	-439.879

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>958</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>958</u>
	Likvide beholdninger	<u>345</u>	<u>28</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>345</u>	<u>986</u>
	Aktiver i alt	<u>2.300.345</u>	<u>2.300.986</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	69.230	64.941
	Egenkapital i alt	<u>194.230</u>	<u>189.941</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.605.831	1.657.980
	Deposita	46.350	46.350
	Selskabsskat	1.713	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.653.894</u>	<u>1.704.330</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.001	64
	Selskabsskat	10.350	10.419
	Anden gæld	426.870	396.232
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.221</u>	<u>406.715</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.106.115</u>	<u>2.111.045</u>
	Passiver i alt	<u>2.300.345</u>	<u>2.300.986</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	102.120	84.910
	<u>102.120</u>	<u>84.910</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.662	10.419
Regulering af tidligere års skat	4.932	0
	<u>7.594</u>	<u>10.419</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.775.000	2.775.000
Kostpris ultimo	<u>2.775.000</u>	<u>2.775.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-475.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-475.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-475.000</u>	<u>-475.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	64.941	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.289</u>	<u>64.941</u>
	<u>69.230</u>	<u>64.941</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristede gæld 1.606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.300 t.kr.