

# S & H Ejendom ApS

## Årsrapport

CVR: 35395938

1. januar 2015 - 31. december 2015

---

S & H Ejendom ApS  
Møllevejen 68  
5960 Marstal

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den: 17.06. 2016

---

Dirigent: Jens Hebsgaard



Regnskab  
Finansiering  
Investering  
Revisoranpartsselskab

# Indhold

<b>Påtegninger</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	<b>8</b>
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for:

S & H Ejendom ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det undertegnedes opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marstal, den 17.06. 2016

## Direktion

\_\_\_\_\_  
Anders Skjødt Hebsgaard

\_\_\_\_\_  
Mathilde Brønsro Hebsgaard

\_\_\_\_\_  
Jens Hebsgaard

---

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING****Til kapitalejerne i**

S & H Ejendom ApS

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på den baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vissenbjerg, den 17.06. 2016

ERC-Revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR nr. 34205078

---

Finn Madsen

Statsautoriseret revisor

**Selskabet**

S & H Ejendom ApS  
Møllevejen 68  
5960 Marstal

Telefon:  
CVR-nr.: 35395938  
Stiftet: 30-06-2013  
Hjemsted: 5960 Marstal

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

**Direktion**

Anders Skjødt Hebsgaard  
Mathilde Brønsro Hebsgaard  
Jens Hebsgaard

**Revisor**

ERC-Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Damsbovej 11  
5492 Vissenbjerg

**Pengeinstitut**

Nordea

---

**Hovedaktivitet**

Virksomhedens aktiviteter er at fremskaffe 3-5 boliger over de første 5 år. Boligerne skal primært bruges til udlejning.

Der forventes købt endnu en lejlighed i 2016.

**Usædvanlige forhold**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for selskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge nedenstående regler for højere regnskabsklasse, med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## **GENERELT**

### **Indregning**

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udleje boligare indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

### **Andre driftsindtægter og – omkostninger**

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Direkte omkostninger**

Omfatter udgifter til drift af lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører



regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skjødt & Hebsgaard ApS . Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger på bygninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	50 %

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, som svarer til kontant restgæld reguleret med restandel af låneomkostninger.

Låneomkostninger resultatføres over lånets forventede løbetid. Låneomkostninger under 25.000 kr. aktiveres ikke.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

---

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>138.725</b>	<b>159.635</b>
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-46.433	-43.315
Andre driftsomkostninger	1.660	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>93.952</b>	<b>116.320</b>
Finansielle omkostninger	-55.224	-37.130
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>38.728</b>	<b>79.190</b>
Skat af årets resultat	-20.163	-30.576
<b>Årets resultat</b>	<b>18.565</b>	<b>48.614</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	18.565	48.614
<b>Disponering i alt</b>	<b>18.565</b>	<b>48.614</b>

---

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.745.031	4.297.444
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.745.031</b>	<b>4.297.444</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.745.031</b>	<b>4.297.444</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.155</b>	<b>503.921</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>16.155</b>	<b>503.921</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.761.186</b>	<b>4.801.365</b>

Note		2015 kr.	2014 kr.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	3.900.000	3.900.000
	Overført resultat	77.478	58.912
<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>3.977.478</b>	<b>3.958.912</b>
	Realkreditinstitutter	1.845.043	745.135
<b>2</b>	<b>Langfristet gældsforpligtigelse</b>	<b>1.845.043</b>	<b>745.135</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.252	16.000
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Gæld til tilknyttet virksomhed	810.271	19.757
	Anden gæld	71.893	55.311
	<b>Kortfristet gældsforpligtigelse</b>	<b>938.666</b>	<b>97.318</b>
	<b>Gældsforpligtigelser</b>	<b>2.783.709</b>	<b>842.453</b>
	<b>Passiver</b>	<b>6.761.186</b>	<b>4.801.365</b>
<b>3</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>4</b>	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		



## 1 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	3.900.000	0	58.912	0	3.958.912
Forslag til resultatdisponering		0	18.565	0	18.565
<b>Ultimo</b>	<b>3.900.000</b>	<b>0</b>	<b>77.478</b>	<b>0</b>	<b>3.977.478</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

Aktiekapitalen er opdelt på

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Egenkapitaloversigt, 1.000 kr</b>					
Virksomhedskapital				3.900	3.900
Overført resultat				59	77
<b>Egenkapital i alt</b>				<b>3.959</b>	<b>3.977</b>

---

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2 Langfristet gældsforpligtelse</b>		
Realkreditinstitutter	-1.845.043	-745.135
<b>Langfristet gældsforpligtelse</b>	<b>-1.845.043</b>	<b>-745.135</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-1.587.496	-678.135



### **3 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Skjødt & Hebsgaard ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

### **4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendommen Brammingegade 10, København, bogført værdi 1.606 t.kr. og Willemoesgade91, København, bogført værdi 2.648 t.kr.

Der er afgivet pant i ejerpantebrev i Brammingegade 10 på i alt 25 t.kr overfor ejerforening.

Der er afgivet pant i ejerpantebrev i Willemoesgade 91 på i alt 20 t.kr overfor ejerforening.

Der er afgivet pant i ejerpantebrev i Møllergade 7B på i alt 50 t.kr overfor ejerforening.

