

**SH EJENDOMME FYN APS**

BØGEGÅRDSVEJ 73  
5471 SØNDERSØ

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2015 - 31.12.2015**

2. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 35 68 09 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 13. april 2016

---

Eddi Veenhouwer Højland  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 01.01.2015 - 31.12.2015 .....	11
Balance pr. 31.12.2015 .....	12
Noter til årsregnskabet .....	14

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** SH Ejendomme Fyn ApS  
Bøgegårdsvej 73  
5471 Søndersø

CVR-nr.: 35 68 09 77  
Stiftet: 10. marts 2014  
Hjemsted: Søndersø  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion** Tom Sjødahl  
Eddi Veenhouwer Højland

**Revisor** Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding

*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

**Pengeinstitut** Nordfyns Bank A/S  
Vesterled 2  
5471 Søndersø

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for selskabet SH Ejendomme Fyn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der indstilles til generalforsamlingen at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, idet selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 30. marts 2016

### **I direktionen**

---

Tom Sjødahl

---

Eddi Veenhouwer Højland

156/3/PL/HC/MN

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

## **Til kapitalejer i SH Ejendomme Fyn ApS**

### ***Påtegning på årsregnskabet***

Vi har revideret årsregnskabet for SH Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 vurdering 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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 30. marts 2016

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

# **LEDELSESBERETNING**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at opføre projektejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -205.853, hvilket anses for mindre tilfredsstillende men helt som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.779.064 og en egenkapital på kr. 109.078.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og forventer en positiv indtjening fremadrettet.

# **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

## **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

## **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettolejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer/køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger og tab på lejere m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, kursregulering af værdipapirer, kursregulering på realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger under opførelse/istandsættelse.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Bygninger afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

**01.01.2015 - 31.12.2015**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>126.447</b>	<b>-34.511</b>
1 Personalemkostninger .....	-103.840	0
3 Afskrivninger .....	-13.072	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>9.535</b>	<b>-34.511</b>
Finansielle omkostninger .....	-215.388	-558
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-205.853</b>	<b>-35.069</b>
2 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>-205.853</u></b>	<b><u>-35.069</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-205.853	-35.069
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b><u>-205.853</u></b>	<b><u>-35.069</u></b>

## BALANCE PR. 31.12.2015

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Grunde og bygninger .....	5.778.934	493.775
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.778.934</b>	<b>493.775</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.778.934</b>	<b>493.775</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>130</b>	<b>19.214</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>130</b>	<b>19.214</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.779.064</b>	<b>512.989</b>

## BALANCE PR. 31.12.2015

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	0	300.000
Overført resultat .....	59.078	-35.069
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>109.078</b>	<b>314.931</b>
5 Prioritetsgæld .....	2.705.376	0
Kreditinstitutter .....	896.793	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	671.224	190.558
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>4.273.393</b>	<b>190.558</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	68.286	0
Kreditinstitutter .....	997.306	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	135.811	0
Anden gæld .....	192.481	7.500
Periodeafgrænsningsposter .....	2.709	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.396.593</b>	<b>7.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>5.669.986</b>	<b>198.058</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>5.779.064</b>	<b>512.989</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	98.800	0
Andre omkostninger til social sikring .....	5.040	0
<b>I ALT .....</b>	<b><u>103.840</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	0	0
Årets ændring i udskudt skat .....	0	0
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2015 .....	493.775	0
Tilgang 2015 .....	5.298.231	493.775
<b>KOSTPRIS PR. 31.12.2015 .....</b>	<b><u>5.792.006</u></b>	<b><u>493.775</u></b>
Afskrivninger i 2015 .....	13.072	0
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2015 .....</b>	<b><u>13.072</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2015.....</b>	<b><u>5.778.934</u></b>	<b><u>493.775</u></b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 7.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Saldo pr. 01.01.2015</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo pr. 31.12.2015</u>
<b>4 Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission .....	300.000	-300.000	0
Overført resultat .....	-35.069	-205.853	-240.922
Overkurs overført til overført resultat .....	0	300.000	300.000
<b>SALDO PR. 31.12.2015 .....</b>	<b><u>314.931</u></b>	<b><u>-205.853</u></b>	<b><u>109.078</u></b>

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

### **5 Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år .....	2.416.646	0
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	357.016	0
Heraf kortfristet del .....	-68.286	0
<b>I ALT .....</b>	<b><u>2.705.376</u></b>	<b><u>0</u></b>

Der er ikke indgået aftale om afvikling på øvrig langfristet gæld.

### **6 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

EH Byg Søndersø ApS, Folehaven 9, 5471 Søndersø

Tømrermester Tom Sjødahl ApS, Bøgegårdsvej 73, 5471 Søndersø

### **7 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkredit og gæld til pengeinstitut er deponeret realkreditpantebrev på kr. 2.825.000 og 2 ejerpantebreve på i alt kr 1.700.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.778.934

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv kr. 49.292 er ikke indregnet i balancen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen		