

**SH Ejendomme Fyn ApS**

Fruens Bøge Allé 14  
5250 Odense SV

**Årsrapport for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018**

5. regnskabsår

CVR. nr. 35 68 09 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 5. april 2019

---

Eddi Veenhoover Højland  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2018 - 31.12.2018	7
---	---

Balance pr. 31.12.2018	8
------------------------	---

Noter til årsregnskabet	10
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	14
--------------------------	----

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** SH Ejendomme Fyn ApS  
Fruens Bøge Allé 14  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 35 68 09 77  
Stiftet: 10. marts 2014  
Hjemsted: Odense  
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 2018 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 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. marts 2019

**I direktionen**

---

Tom Sjødahl

---

Eddi Veenhouwer Højland

156/2/PL/MN

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af SH Ejendomme Fyn ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SH Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 2018 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.

Kolding, den 29. marts 2019

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Årets resultat udgør kr. 439.916, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.221.144 og en egenkapital på kr. 1.267.748.

### **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 2019**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2018 - 31.12.2018

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.083.359</b>	<b>1.418.481</b>
1 Personaleomkostninger	-248.004	-553.690
2 Afskrivninger	-109.680	-121.520
<b>Driftsresultat</b>	<b>725.675</b>	<b>743.271</b>
Finansielle indtægter	17.254	7.011
Finansielle omkostninger	-218.533	-244.634
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>524.396</b>	<b>505.648</b>
Skat af årets resultat	-84.480	-73.062
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>439.916</b>	<b>432.586</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	439.916	232.586
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>439.916</b>	<b>432.586</b>

## BALANCE PR. 31.12.2018

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4 Grunde og bygninger	10.288.618	10.384.440
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.109	37.967
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.312.727</b>	<b>10.422.407</b>
Deposita	42.000	42.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.000</b>	<b>42.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.354.727</b>	<b>10.464.407</b>
Varelager	18.875	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>18.875</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.031
Andre tilgodehavender	847.542	915.538
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>847.542</b>	<b>936.569</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>866.417</b>	<b>936.569</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.221.144</b>	<b>11.400.976</b>



## BALANCE PR. 31.12.2018

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital	720.000	720.000
Overført resultat	547.748	107.832
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	200.000
<b>6 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.267.748</b>	<b>1.027.832</b>
Prioritetsgæld	7.692.058	7.967.079
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.692.058</b>	<b>7.967.079</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	273.117	269.600
Kreditinstitutter	1.592.290	1.729.558
Selskabsskat	86.845	75.327
Anden gæld	290.252	311.032
Periodeafgrænsningsposter	18.834	20.548
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.261.338</b>	<b>2.406.065</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>9.953.396</b>	<b>10.373.144</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.221.144</b>	<b>11.400.976</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	214.860	494.999
Pensioner	2.988	6.424
Andre omkostninger til social sikring	7.020	10.528
Andre personalemkostninger	23.136	41.739
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>248.004</b>	<b>553.690</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,9
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	95.822	95.822
Driftsmateriel	13.858	13.498
Tab på solgte anlægsaktiver	0	12.200
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>109.680</b>	<b>121.520</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	84.480	73.062
Årets ændring i udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>84.480</b>	<b>73.062</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2018	10.546.196	10.343.306
Tilgang 2018	0	202.890
<b>Kostpris pr. 31.12.2018</b>	<b>10.546.196</b>	<b>10.546.196</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2018	161.756	65.934
Afskrivninger i 2018	95.822	95.822
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2018</b>	<b>257.578</b>	<b>161.756</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018</b>	<b>10.288.618</b>	<b>10.384.440</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 01.01.2018	53.290	58.950
Tilgang 2018	0	42.340
Afgang 2018	0	-48.000
<b>Kostpris pr. 31.12.2018</b>	<b>53.290</b>	<b>53.290</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2018	15.323	2.625
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	-800
Afskrivninger i 2018	13.858	13.498
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2018</b>	<b>29.181</b>	<b>15.323</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018</b>	<b>24.109</b>	<b>37.967</b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6		<b>Indevær- ende år</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo		720.000
<b>Saldo ultimo</b>		<b>720.000</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo		200.000
Betalt udbytte		-200.000
<b>Saldo ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo		107.832
Årets resultat		439.916
<b>Saldo ultimo</b>		<b>547.748</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>1.267.748</b>
Ændring i selskabskapitalen de seneste 5 år:		
Indbetalt ved stiftelse		50.000
Kapitalforhøjelse d. 08.05.2016		670.000
<b>Selskabskapital i alt</b>		<b>720.000</b>
7		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	6.587.911	6.876.217
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.377.264	1.360.762
Heraf kortfristet del	-273.117	-269.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.692.058</b>	<b>7.967.079</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>8 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for realkreditlån kr. 7.965.175 ligger tinglyst pant på i alt kr. 8.771.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr.10.288.618.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut kr. 1.592.290 ligger 2 ejerpantebreve på i alt kr 2.300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr.10.288.618.		
<b>9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv kr. 24.970 er ikke indregnet i balancen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leasingaftale på en Stiga Titan 740 fejmaskine. Der resterer en løbetid på 36 måneder med en årlig forpligtelse på kr. 31.100. Den samlede rest leasingforpligtelse udgør kr. 172.600.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 22,0%.

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.

Driftsmateriel: 20-33% lineært

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Varebeholdninger**

Handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer m.v. måles til kostpris eller til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostprisen beregnes efter FIFO-princippet, der medfører, at de seneste erhvervede varer anses for værende i beholdning.

Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealisationsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

### **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.