

SH EJENDOMME FYN APS
BIRKEDALS ALLÉ 19, DALUM
5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2017 - 31.12.2017
4. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 35 68 09 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 1. maj 2018

Eddi Veenhoover Højland
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 01.01.2017 - 31.12.2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter til årsregnskabet	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet SH Ejendomme Fyn ApS
Birkedals Allé 19, Dalum
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 2017 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 2017.

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 19. april 2018

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 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 revisorer's 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 19. april 2018

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 432.586, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.400.976 og en egenkapital på kr. 1.027.832.

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 2018

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

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. 13.200 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

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. 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

01.01.2017 - 31.12.2017

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTORESULTAT	1.418.481	749.766
1 Personalemkostninger	-553.690	-409.309
2 Afskrivninger	-121.520	-55.487
DRIFTSRESULTAT	743.271	284.970
Finansielle indtægter	7.011	1.185
Finansielle omkostninger	-244.634	-469.986
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	505.648	-183.831
3 Skat af årets resultat	-73.062	0
ÅRETS RESULTAT	432.586	-183.831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	232.586	-183.831
DISPONERET I ALT	432.586	-183.831

BALANCE PR. 31.12.2017

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Grunde og bygninger	10.384.440	10.277.372
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.967	56.325
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.422.407	10.333.697
Deposita	42.000	42.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	42.000	42.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.464.407	10.375.697
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.031	0
Andre tilgodehavender	915.538	190.715
Periodeafgrænsningsposter	0	6.318
TILGODEHAVENDER I ALT	936.569	197.033
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	936.569	197.033
AKTIVER I ALT	11.400.976	10.572.730

BALANCE PR. 31.12.2017

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital	720.000	720.000
Overført resultat	107.832	-124.753
Afsat udbytte for regnskabsåret	200.000	0
6 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.027.832</u>	<u>595.247</u>
Prioritetsgæld	7.967.079	8.237.552
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>7.967.079</u>	<u>8.237.552</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	269.600	271.851
Kreditinstitutter	1.729.558	1.042.352
3 Selskabsskat	75.327	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.606
Anden gæld	311.032	412.031
Periodeafgrænsningsposter	20.548	10.091
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.406.065</u>	<u>1.739.931</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>10.373.144</u>	<u>9.977.483</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.400.976</u>	<u>10.572.730</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	494.999	381.276
Pensioner	6.424	4.781
Andre omkostninger til social sikring	10.528	6.346
Andre personaleomkostninger	41.739	16.906
I ALT	<u>553.690</u>	<u>409.309</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1,9	1,4
2 Afskrivninger		
Bygninger	95.822	52.862
Driftsmateriel	13.498	2.625
Tab på solgte anlægsaktiver	12.200	0
I ALT	<u>121.520</u>	<u>55.487</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	73.062	0
Årets ændring i udskudt skat	0	0
ÅRETS SKAT I ALT	<u>73.062</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	2017	2016
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2017	10.343.306	5.792.005
Tilgang 2017	202.890	4.551.301
KOSTPRIS PR. 31.12.2017	10.546.196	10.343.306
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2017	65.934	13.072
Afskrivninger i 2017	95.822	52.862
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2017	161.756	65.934
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....	10.384.440	10.277.372
 Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 8.		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.2017	58.950	0
Tilgang 2017	42.340	58.950
Afgang 2017	-48.000	0
KOSTPRIS PR. 31.12.2017	53.290	58.950
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2017	2.625	0
Afskrivninger på udgåede aktiver	-800	0
Afskrivninger i 2017	13.498	2.625
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2017	15.323	2.625
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....	37.967	56.325
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 8.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Egenkapital		Indevær- ende år
Selskabskapital		
Saldo primo		720.000
Saldo ultimo		720.000
Foreslået udbytte		
Udbytte		200.000
Saldo ultimo		200.000
Overført resultat		
Saldo primo		-124.753
Ændringer i løbet af regnskabsåret		232.585
Saldo ultimo		107.832
Egenkapital ultimo		1.027.832
Selskabskapitalen består af 720 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.		
Selskabskapital er indbetalt således:		
Indbetalt ved stiftelse		50.000
Kapitalforhøjelse d. 08.05.2016		670.000
		720.000
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	6.876.217	7.154.083
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.360.762	1.355.320
Heraf kortfristet del	-269.900	-271.851
I ALT	7.967.079	8.237.552

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for realkredit og gæld til pengeinstitut er deponeret realkreditpantebreve på i alt kr. 8.771.000 og 2 ejerpantebreve på i alt kr 2.300.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr.10.384.440.		
9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Udskudt skatteaktiv kr. 20.935 er ikke indregnet i balancen.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået leasingaftale på en Stiga Titan 740 fejmaskine. Der resterer en løbetid på 48 måneder med en årlig forpligtelse på kr. 31.100. Den samlede rest leasingforpligtelse udgør kr. 203.700.		