

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

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2016 - 31.12.2016
3. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 35 68 09 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Eddi Veenhouwer Højland
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 01.01.2016 - 31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	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: 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 2016 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 2016.

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.

Søndersø, den 31. maj 2017

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 2016 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 31. maj 2017

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. -183.831, hvilket anses for tilfredsstillende og som forventet. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 10.572.730 og en egenkapital på kr. 595.247.

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 2017

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

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. 12.900 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 nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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

01.01.2016 - 31.12.2016

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTORESULTAT	749.766	126.447
1 Personalemkostninger	-409.309	-103.840
2 Afskrivninger	-55.487	-13.072
DRIFTSRESULTAT	284.970	9.535
Finansielle indtægter	1.185	0
Finansielle omkostninger	-469.986	-215.388
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-183.831	-205.853
3 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-183.831	-205.853
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-183.831	-205.853
DISPONERET I ALT	-183.831	-205.853

BALANCE PR. 31.12.2016

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Grunde og bygninger	10.277.372	5.778.934
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.325	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.333.697	5.778.934
Deposita	42.000	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	42.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.375.697	5.778.934
Andre tilgodehavender	190.715	0
Periodeafgrænsningsposter	6.318	0
TILGODEHAVENDER I ALT	197.033	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	130
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	197.033	130
AKTIVER I ALT	10.572.730	5.779.064

BALANCE PR. 31.12.2016

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	720.000	50.000
Overført resultat	-124.753	59.078
6 EGENKAPITAL I ALT	<u>595.247</u>	<u>109.078</u>
Prioritetsgæld	8.237.552	2.705.376
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>8.237.552</u>	<u>2.705.376</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	271.851	68.286
Kreditinstitutter	1.042.352	1.894.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	135.811
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.606	671.224
Anden gæld	412.031	192.481
Periodeafgrænsningsposter	10.091	2.709
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.739.931</u>	<u>2.964.610</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>9.977.483</u>	<u>5.669.986</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.572.730</u>	<u>5.779.064</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personalemkostninger		
Lønninger	381.276	98.800
Pensioner	4.781	1.138
Andre omkostninger til social sikring	6.346	0
Andre personaleomkostninger	16.906	3.902
I ALT	<u>409.309</u>	<u>103.840</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1,4	0,4
2 Afskrivninger		
Bygninger	52.862	13.072
Driftsmateriel	2.625	0
I ALT	<u>55.487</u>	<u>13.072</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	0	0
ÅRETS SKAT I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2016	5.792.005	493.775
Tilgang 2016	4.551.301	5.298.231
KOSTPRIS PR. 31.12.2016	<u>10.343.306</u>	<u>5.792.006</u>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2016	13.072	0
Afskrivninger i 2016	52.862	13.072
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2016	<u>65.934</u>	<u>13.072</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2016.....	<u>10.277.372</u>	<u>5.778.934</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 9.

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang 2016	58.950	0
KOSTPRIS PR. 31.12.2016	<u>58.950</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i 2016	2.625	0
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2016	<u>2.625</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2016.....	<u>56.325</u>	<u>0</u>
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 9.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Egenkapital		Indevær- ende år
Selskabskapital		
Saldo primo		50.000
Kapitalforhøjelse		670.000
Saldo ultimo		<u>720.000</u>
 Overført resultat		
Saldo primo		59.078
Ændringer i løbet af regnskabsåret		-183.831
Saldo ultimo		<u>-124.753</u>
 Egenkapital ultimo		<u>595.247</u>
 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
		<u>720.000</u>
 7 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	7.154.083	2.416.646
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.355.320	357.016
Heraf kortfristet del	-271.851	-68.286
I ALT	<u>8.237.552</u>	<u>2.705.376</u>

8 **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
Sjødahl Holding ApS, Bøgegårdsvej 73, 5471 Søndersø

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

2016

2015

9 **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 2016 udgør kr.10.277.372.

10 **Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv kr. 78.034 er ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale på en Stiga Titan 740 fejmaskine. Der resterer en løbetid på 60 måneder med en årlig forpligtelse på kr. 31.020. Den samlede rest leasingforpligtelse udgør kr. 234.600.