

**SH Ejendomme Fyn ApS**

Fruens Bøge Allé 14  
5250 Odense SV

**Årsrapport for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022**

9. regnskabsår

CVR. nr. 35 68 09 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 8. marts 2023

---

Tom Sjødahl  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2022 - 31.12.2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **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** Danske Bank A/S  
Kolding Åpark 8H  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022.

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 21. februar 2023

**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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. februar 2023

### **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. 510.180, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.646.658 og en egenkapital på kr. 2.294.752.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023**

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

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2022 - 31.12.2022

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.125.623</b>	<b>1.014.616</b>
2 Afskrivninger	-180.026	-145.084
<b>Driftsresultat</b>	<b>945.597</b>	<b>869.532</b>
Finansielle indtægter	24	3.958
Finansielle omkostninger	-290.382	-384.564
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>655.239</b>	<b>488.926</b>
3 Skat af årets resultat	-145.059	-107.752
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>510.180</b>	<b>381.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overført resultat	310.180	81.174
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>510.180</b>	<b>381.174</b>

## BALANCE PR. 31.12.2022

### AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
4	Grunde og bygninger	17.174.474	17.338.601
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.600	79.500
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.238.074</b>	<b>17.418.101</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>17.238.074</b>	<b>17.418.101</b>
	Varelager	0	2.350
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.350</b>
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.824
	Selskabsskat	0	28.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>34.824</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>408.584</b>	<b>415.464</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>408.584</b>	<b>452.638</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.646.658</b>	<b>17.870.739</b>



## BALANCE PR. 31.12.2022

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital	720.000	720.000
Overført resultat	1.374.752	1.064.573
Afsat udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.294.752</b>	<b>1.784.573</b>
Hensættelser til udskudt skat	164.472	138.191
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>164.472</b>	<b>138.191</b>
Prioritetsgæld	14.189.147	14.652.399
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.189.147</b>	<b>14.652.399</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	465.593	461.802
Selskabsskat	98.948	0
Anden gæld	422.527	824.370
Periodeafgrænsningsposter	11.219	9.404
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>998.287</b>	<b>1.295.576</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>15.187.434</b>	<b>15.947.975</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.646.658</b>	<b>17.870.739</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2022

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	720.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>720.000</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Udbytte	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	1.064.573
Årets resultat	310.179
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.374.752</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.294.752</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	164.126	141.358
Driftsmateriel	15.900	3.726
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>180.026</b>	<b>145.084</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	118.778	0
Årets ændring i udskudt skat	26.281	107.752
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>145.059</b>	<b>107.752</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2022	17.929.180	16.868.238
Tilgang 2022	0	1.060.943
<b>Kostpris pr. 31.12.2022</b>	<b>17.929.180</b>	<b>17.929.181</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2022	590.580	449.222
Afskrivninger i 2022	164.126	141.358
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>754.706</b>	<b>590.580</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<b>17.174.474</b>	<b>17.338.601</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 01.01.2022	132.790	53.290
Tilgang 2022	0	79.500
<b>Kostpris pr. 31.12.2022</b>	<b>132.790</b>	<b>132.790</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2022	53.290	49.564
Afskrivninger i 2022	15.900	3.726
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>69.190</b>	<b>53.290</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<b>63.600</b>	<b>79.500</b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	12.362.781	12.766.881
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.291.959	2.347.320
Heraf kortfristet del	-465.593	-461.802
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.189.147</b>	<b>14.652.399</b>
<b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for realkreditlån kr. 14.729.459 ligger tinglyst pant på i alt kr. 15.500.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 17.174.474.		
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
Ingen		

## **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.

### **Andre driftsudgifter**

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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. 31.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Varebeholdninger**

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.