

SH EJENDOMME FYN II APS

BIRKEDALS ALLÉ 19, DALUM
5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.07.2016 - 31.12.2017

1. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 37 84 16 09

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

Eddi Veenhouwer Højland
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 01.07.2016 - 31.12.2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter til årsregnskabet	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet SH Ejendomme Fyn II ApS
Birkedals Allé 19, Dalum
5250 Odense SV

CVR-nr.: 37 84 16 09
Stiftet: 1. juli 2016
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07 - 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 2016/2017 for selskabet SH Ejendomme Fyn II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017.

Det er endvidere min 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.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. april 2018

I direktionen

Tom Sjødahl

Eddi Veenhouwer Højland

186/2/PL/MN

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af SH Ejendomme Fyn II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH Ejendomme Fyn II ApS for regnskabsåret 2016/2017 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 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 19. april 2018

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre projektejendomme, herunder køb, salg og udlejning og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -684.495, hvilket anses for tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.924.554 og en egenkapital på kr. 1.115.505.

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.

Dette er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter perioden 1.7.2016-31.12.2017.

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 eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af 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 opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1% 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt 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

01.07.2016 - 31.12.2017

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>
BRUTTORESULTAT	167.526
Finansielle indtægter	9.668
Finansielle omkostninger	-861.689
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-684.495
1 Skat af årets resultat	0
ÅRETS RESULTAT	-684.495
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	-684.495
DISPONERET I ALT	-684.495

BALANCE PR. 31.12.2017

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>
2 Grunde og bygninger	17.186.321
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.186.321</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.186.321</u>
 Andre tilgodehavender	301.179
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>301.179</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>437.054</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>738.233</u>
 AKTIVER I ALT	<u><u>17.924.554</u></u>

BALANCE PR. 31.12.2017

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>
Selskabskapital	600.000
Overkurs ved emission	1.200.000
Overført resultat	-684.495
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.115.505</u>
Prioritetsgæld	8.304.202
Kreditinstitutter	5.273.961
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>13.578.163</u>
Prioritetsgæld	303.577
Kreditinstitutter	1.565.962
Anden gæld	1.358.386
Periodeafgrænsningsposter	2.961
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.230.886</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>16.809.049</u>
PASSIVER I ALT	<u>17.924.554</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	0
Årets ændring i udskudt skat	0
ÅRETS SKAT I ALT	<u>0</u>
2 Grunde og bygninger	
Tilgang 2016/2017	17.186.321
KOSTPRIS PR. 31.12.2017	<u>17.186.321</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....	<u>17.186.321</u>
Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 5.	
3 Egenkapital	Indevær- ende år
Selskabskapital	
Kapitalforhøjelse	600.000
Saldo ultimo	<u>600.000</u>
Overkurs ved Emission	
Ændringer i løbet af regnskabsåret	1.200.000
Saldo ultimo	<u>1.200.000</u>
Overført resultat	
Saldo primo	0
Ændringer i løbet af regnskabsåret	-684.495
Saldo ultimo	<u>-684.495</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.115.505</u>

Selskabskapitalen består af 600 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

		<u>2016/2017</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	7.138.700	0
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	6.743.040	0
Heraf kortfristet del	-303.577	0
I ALT	<u>13.578.163</u>	<u>0</u>

5 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for realkredit og gæld til pengeinstitut er deponeret realkreditpantebrev på i alt kr. 8.668.000 og ejerpantebrev på kr. 14.162.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2017 udgør kr 17.187.740.

6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv kr. 149.709 er ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Ingen