

SH Ejendomme Fyn II ApS

Fruens Bøge Allé 14

5250 Odense SV

Årsrapport for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

2. regnskabsår

CVR. nr. 37 84 16 09

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

Eddi Veenhouver 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	13
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 37 84 16 09
Stiftet: 1. juli 2016
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 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 2018.

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 1. april 2019

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 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 1. april 2019

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSEBERETNING

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. 699.997, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.621.747 og en egenkapital på kr. 1.815.502.

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>2016/2017</u>
BRUTTORESULTAT	1.397.974	167.526
1 Afskrivninger	-58.114	0
Driftsresultat	1.339.860	167.526
Finansielle indtægter	6.000	9.668
Finansielle omkostninger	-596.693	-861.689
Ordinært resultat før skat	749.167	-684.495
Skat af årets resultat	-49.170	0
ÅRETS RESULTAT	699.997	-684.495
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	299.997	-684.495
DISPONERET I ALT	699.997	-684.495

BALANCE PR. 31.12.2018

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
3 Grunde og bygninger	24.621.747	17.186.321
Materielle anlægsaktiver i alt	24.621.747	17.186.321
ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.621.747	17.186.321
Andre tilgodehavender	0	301.179
Tilgodehavender i alt	0	301.179
Likvide beholdninger	0	437.054
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	738.233
AKTIVER I ALT	24.621.747	17.924.554

BALANCE PR. 31.12.2018

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
Selskabskapital	600.000	600.000
Overkurs ved emission	0	1.200.000
Overført resultat	815.502	-684.495
Afsat udbytte for regnskabsåret	400.000	0
4 EGENKAPITAL I ALT	1.815.502	1.115.505
Prioritetsgæld	20.596.171	8.304.202
Kreditinstitutter	0	5.273.961
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.596.171	13.578.163
Prioritetsgæld	748.227	303.577
Kreditinstitutter	306.294	1.565.962
Selskabsskat	50.546	0
Anden gæld	1.102.892	1.358.386
Periodeafgrænsningsposter	2.115	2.961
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	2.210.074	3.230.886
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	22.806.245	16.809.049
PASSIVER I ALT	24.621.747	17.924.554

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
1 Afskrivninger		
Bygninger	58.114	0
Afskrivninger i alt	58.114	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.170	0
Årets ændring i udskudt skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	49.170	0
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2018	17.186.321	13.373.251
Tilgang 2018	7.493.540	3.813.070
Kostpris pr. 31.12.2018	24.679.861	17.186.321
Afskrivninger i 2018	58.114	0
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2018	58.114	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	24.621.747	17.186.321

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
4		<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo primo		600.000
Saldo ultimo		600.000
Overkurs ved Emission		
Saldo primo		1.200.000
Årets resultat		-1.200.000
Saldo ultimo		0
Foreslået udbytte		
Udbytte		400.000
Saldo ultimo		400.000
Overført resultat		
Saldo primo		-684.495
Årets resultat		1.499.997
Saldo ultimo		815.502
Egenkapital ultimo		1.815.502
5		
Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	17.618.662	7.138.700
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	3.725.736	6.743.040
Heraf kortfristet del	-748.227	-303.577
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.596.171	13.578.163

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for realkreditgæld kr. 21.344.398 ligger tinglyst pant på i alt kr. 21.768.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2018 udgør kr 27.621.747.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut kr. 306.294 ligger ejerpantebrev på kr. 1.062.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2018 udgør kr 27.621.747.		
7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Udskudt skatteaktiv kr. 33.761 er ikke indregnet i balancen.		
Eventualforpligtelser		
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.

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 godt-gørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatop-gørelsen 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 afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 1% 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.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt 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.