

SH Ejendomme Fyn II ApS

Fruens Bøge Allé 14

5250 Odense SV

Årsrapport for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019

3. regnskabsår

CVR. nr. 37 84 16 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23. april 2020

Eddi Veenhouwer Højland
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2019 - 31.12.2019	7
---	---

Balance pr. 31.12.2019	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 2019 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 2019.

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 2. april 2020

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 2019 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 2. april 2020

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. 966.378, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.584.674 og en egenkapital på kr. 2.281.880.

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 2020

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2019 - 31.12.2019

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTORESULTAT	1.633.038	1.397.974
1 Afskrivninger	-232.456	-58.114
Driftsresultat	1.400.582	1.339.860
Finansielle indtægter	0	6.000
Finansielle omkostninger	-202.306	-596.693
Ordinært resultat før skat	1.198.276	749.167
2 Skat af årets resultat	-231.898	-49.170
ÅRETS RESULTAT	966.378	699.997
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	866.378	299.997
DISPONERET I ALT	966.378	699.997

BALANCE PR. 31.12.2019

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Grunde og bygninger	24.389.291	24.621.747
Materielle anlægsaktiver i alt	24.389.291	24.621.747
ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.389.291	24.621.747
Likvide beholdninger	195.383	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	195.383	0
AKTIVER I ALT	24.584.674	24.621.747

BALANCE PR. 31.12.2019

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	1.681.880	815.502
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	400.000
4 EGENKAPITAL I ALT	2.281.880	1.815.502
Hensættelser til udskudt skat	34.316	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	34.316	0
Prioritetsgæld	19.841.895	20.596.171
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.841.895	20.596.171
Prioritetsgæld	746.900	748.227
Kreditinstitutter	0	306.294
Selskabsskat	206.868	50.546
Anden gæld	1.452.863	1.102.892
Periodeafgrænsningsposter	19.952	2.115
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	2.426.583	2.210.074
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	22.268.478	22.806.245
PASSIVER I ALT	24.584.674	24.621.747

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Afskrivninger		
Bygninger	232.456	58.114
Afskrivninger i alt	232.456	58.114
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	197.582	49.170
Årets ændring i udskudt skat	34.316	0
Skat af årets resultat i alt	231.898	49.170
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2019	24.679.861	17.186.321
Tilgang 2019	0	7.493.540
Kostpris pr. 31.12.2019	24.679.861	24.679.861
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2019	58.114	0
Afskrivninger i 2019	232.456	58.114
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2019	290.570	58.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	24.389.291	24.621.747

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4		Indevær- ende år
Egenkapital		
Selskabskapital		
Saldo primo		600.000
Saldo ultimo		600.000
Foreslået udbytte		
Saldo primo		400.000
Betalt udbytte		-400.000
Saldo ultimo		0
Ekstraordinært udbytte		
Udbytte		100.000
Betalt ekstraordinært udbytte		-100.000
Saldo ultimo		0
Overført resultat		
Saldo primo		815.502
Årets resultat		866.378
Saldo ultimo		1.681.880
Egenkapital ultimo		2.281.880
5		
Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	16.870.508	17.618.662
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	3.718.287	3.725.736
Heraf kortfristet del	-746.900	-748.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.841.895	20.596.171

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for realkreditgæld kr. 20.588.794 ligger tinglyst pant på i alt kr. 21.768.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2019 udgør kr 24.389.291.		
7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
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.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

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.