

SH Ejendomme Fyn II ApS

Fruens Bøge Allé 14
5250 Odense SV

Årsrapport for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

6. regnskabsår

CVR. nr. 37 84 16 09

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	12

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 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 II 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

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 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

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. 2.330.723, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.547.160 og en egenkapital på kr. 5.447.064.

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>
BRUTTORESULTAT	1.800.483	1.705.386
2 Afskrivninger	-232.456	-232.456
Driftsresultat	1.568.027	1.472.930
Finansielle indtægter	1.873.957	32.782
Finansielle omkostninger	-447.276	-548.900
Ordinært resultat før skat	2.994.708	956.812
3 Skat af årets resultat	-663.985	-210.980
ÅRETS RESULTAT	2.330.723	745.832
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Overført resultat	1.330.723	445.832
DISPONERET I ALT	2.330.723	745.832

BALANCE PR. 31.12.2022

AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
4	Grunde og bygninger	23.691.923	23.924.379
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.691.923	23.924.379
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.691.923	23.924.379
	Andre tilgodehavender	39.528	307.121
	Tilgodehavender i alt	39.528	307.121
	Likvide beholdninger	815.709	387.293
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	855.237	694.414
	AKTIVER I ALT	24.547.160	24.618.793

BALANCE PR. 31.12.2022

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	4.347.064	3.016.340
Afsat udbytte for regnskabsåret	500.000	0
EGENKAPITAL I ALT	5.447.064	3.616.340
Hensættelser til udskudt skat	334.846	275.553
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	334.846	275.553
Prioritetsgæld	17.102.251	19.432.667
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.102.251	19.432.667
Prioritetsgæld	529.893	610.771
Selskabsskat	556.130	48.091
Anden gæld	544.192	606.397
Periodeafgrænsningsposter	32.784	28.974
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	1.662.999	1.294.233
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	18.765.250	20.726.900
PASSIVER I ALT	24.547.160	24.618.793

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2022

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	600.000
Saldo ultimo	600.000
Foreslået udbytte	
Udbytte	500.000
Saldo ultimo	500.000
Ekstraordinært udbytte	
Udbytte	500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	-500.000
Saldo ultimo	0
Overført resultat	
Saldo primo	3.016.340
Årets resultat	1.330.724
Saldo ultimo	4.347.064
Egenkapital ultimo	5.447.064

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Bygninger	232.456	232.456
Afskrivninger i alt	232.456	232.456
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	604.692	86.108
Årets ændring i udskudt skat	59.293	124.872
Skat af årets resultat i alt	663.985	210.980
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2022	24.679.861	24.679.861
Kostpris pr. 31.12.2022	24.679.861	24.679.861
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2022	755.482	523.026
Afskrivninger i 2022	232.456	232.456
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2022	987.938	755.482
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	23.691.923	23.924.379
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	15.023.546	16.305.501
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	2.608.598	3.737.937
Heraf kortfristet del	-529.893	-610.771
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.102.251	19.432.667

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for realkreditgæld kr. 17.695.577 ligger tinglyst pant på i alt kr. 18.329.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr 31. december 2022 udgør kr 23.691.923.		
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 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 sats:

Bygninger: 1% 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.

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.

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.