Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
DK-4200 Slagelse
slagelse@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 58 18 00
Telefax: +45 58 53 22 09
CVR: DK 29 91 98 01
Bank: 2204 7558 952 975

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

SH Ejendomme Slagelse ApS

Sorøvej 81

4200 Slagelse

CVR-nummer 38291068

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2018

_____

Søren Hansen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Noter 9

Anvendt regnskabspraksis 10

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Selskabsoplysninger

Selskab

SH Ejendomme Slagelse ApS
Sorøvej 81
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	38291068
Regnskabsperiode:	1. juli 2017 - 30. juni 2018

Direktion

Søren Hansen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for SH Ejendomme Slagelse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 23. november 2018

Direktionen:

Søren Hansen

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i SH Ejendomme Slagelse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH Ejendomme Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 23. november 2018

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte at investere i og udvikle ejendomme samt ydelser forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsår ombygget erhvervsejendommen til 2 boligejerlejligheder. Den ene lejlighed er færdigudviklet og udlejet ultimo regnskabsår. Den anden lejlighed er blevet færdigmeldt i starten af næste regnskabsår og den er ligeledes udlejet. Lejlighederne har perfekt beliggenhed i Korsør med fantastisk udsigt. Købs- og ombygningsomkostningerne har holdt sig under markedsprisen for lejligheder med den beliggenhed, der er derfor konstateret positiv dagsværdiregulering på projektet. I regnskabsåret er der indtægtsført positiv dagsværdiregulering på den lejlighed som er færdig.

Årets udvikling og resultat er anses for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	**-136.920**	**-34**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	329.725	0
	Resultat før finansielle poster	**192.805**	**-34**
	Finansielle omkostninger	-73.068	-34
	Resultat før skat	**119.738**	**-68**
	Skat af årets resultat	-26.343	15
	Årets resultat	**93.395**	**-53**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	93.395	-53
	Resultatdisponering i alt	**93.395**	**-53**

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Investeringsejendomme	3.056.889	1.002
	Materielle anlægsaktiver	**3.056.889**	**1.002**
	Anlægsaktiver i alt	**3.056.889**	**1.002**
	Udskudte skatteaktiver	0	15
	Tilgodehavender	**0**	**15**
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**15**
	Aktiver i alt	**3.056.889**	**1.017**

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	60.000	60
	Overført resultat	40.452	-53
1	**Egenkapital i alt**	**100.452**	**7**
	Hensættelser til udskudt skat	11.410	0
	Hensatte forpligtelser	**11.410**	**0**
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.875	0
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**45.875**	**0**
	Kreditinstitutter	2.268.417	954
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	630.735	5
	Anden gæld	0	51
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.899.152**	**1.010**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**2.956.437**	**1.010**
	Passiver i alt	**3.056.889**	**1.017**

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Noter	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	60	-53	7
	Årets resultat	0	93	93
	Egenkapital ultimo	**60**	**40**	**100**

3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	45.875	0

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.515, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 3.057. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 15 er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger drift af ejendom samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt 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.

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger indtil investeringsejendomme er færdigudviklet og klar til udlejning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkrav er pt. fastsat til 4,5%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Anvendt regnskabspraksis

nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Hansen (CPR valideret)
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-238659090885
IP: 2.109.xxx.xxx
2018-11-23 11:00:19Z
NEM ID

Jesper Risom
Registreret revisor
Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302
IP: 188.120.xxx.xxx
2018-11-23 11:01:09Z
NEM ID

Søren Hansen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-238659090885
IP: 2.109.xxx.xxx
2018-11-23 11:03:02Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: Q400Q-DOFBL-7T35W-Z8AXY-OFG0S-C5FO4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**