

SH af 2017 ApS

Frederiksberg Alle 34, 3. tv., 1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 39 13 72 32

Årsrapport

1. december 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Suzanne Helsteen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. december 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018 for SH af 2017 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 13. maj 2019

Direktion

Suzanne Helsteen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i SH af 2017 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH af 2017 ApS for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

København, den 13. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet

SH af 2017 ApS
Frederiksberg Alle 34, 3. tv.
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 39 13 72 32
Stiftet: 1. december 2017
Regnskabsår: 1. december - 31. december

Direktion

Suzanne Helsteen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje en del af ejendommen beliggende Nørregade 7, 1165 København K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/12 2017 - 31/12 2018 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.727.757
1 Personaleomkostninger	-60.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-424.661
Resultat før skat	1.243.096
Skat af årets resultat	-278.212
Årets resultat	964.884
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	964.884
Disponeret i alt	964.884

Balance

<u>Note</u>	31/12 2018 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
3 Ejendom	29.149.442
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.149.442</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.149.442</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.920
Andel af omsætningsaktiver i ejendommen NG 7	803.394
Tilgodehavender i alt	<u>810.314</u>
Likvide beholdninger	<u>1.176.895</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.987.209</u>
Aktiver i alt	<u>31.136.651</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u> <u>kr.</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	100.000
Overkurs ved emission	13.729.000
Overført resultat	964.884
Egenkapital i alt	<u>14.793.884</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til pengeinstitutter	9.200.000
Anfordringslån	6.000.560
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.200.560</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	80.699
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	278.212
Anden gæld	15.000
Andel af gældsposter i Ejendommen NG 7	768.296
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.142.207</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.342.767</u>
Passiver i alt	<u>31.136.651</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Noter

	1/12 2017 - 31/12 2018 kr.
1. Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	60.000
	<u>60.000</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	424.661
	<u>424.661</u>
3. Ejendom	
Kostpris 1. december 2017 (stiftelse)	28.972.222
Tilgang i årets løb	177.220
Kostpris 31. december 2018	<u>29.149.442</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>29.149.442</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 10.000.000. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående Ejendom.	
5. Eventualposter	
Sambeskatning	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SH af 2017 Holding A/S, CVR-nr. 39192578 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH af 2017 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Suzanne Helsteen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-881370628139

IP: 131.164.xxx.xxx

2019-05-30 04:12:36Z

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-05-31 06:12:59Z

NEM ID 

Thomas Markert

Dirigent

På vegne af: DAHL Advokatpartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-080725987767

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-05-31 07:23:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IUWUW-W5FKP-IJES-JC7KM-IWNOH-H21JC

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>