

SH Ejendomme Køge ApS
Foldagervej 4
4623 Lille Skensved

CVR-nummer: 30205073

ÅRSRAPPORT
1. juli 2013 til 30. juni 2014

(7. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den

10 / 10 2014

Dirigent


DREIST
ADVOKAT

Advokat

Jesper Køppen Mieritz
Søndre Alle 11 - 4600 Køge

Telefon 56 63 44 66 - Telefax 56 63 19 66

T: 56 63 25 15
F: 56 63 25 35

Søndre Alle 2 / 4600 Køge
www.revision-koege.dk

CVR: 28 05 36 65
Alm. Brand Bank: 7681 / 0001 957 927

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Påtegninger	
Ledespåtegning	7
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	8
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet SH Ejendomme Køge ApS
Foldagervej 4
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 30 20 50 73
Stiftet: 17. januar 2007
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Palle Steenberg Nielsen
Kjeld Holmen

Pengeinstitut Sydbank
Brogade 19D
4600 Køge

Revisor Revision Køge
Registreret revisionsvirksomhed
Søndre Alle 2
4600 Køge

Væsentligste aktiviteter Køb og salg af fast ejendom samt udlejning.

GENERELT

Årsregnskabet for SH Ejendomme Køge ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steenberg og Holmen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger (restværdi udgør 50%)	50 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre der er tale om en samlet anskaffelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for SH Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

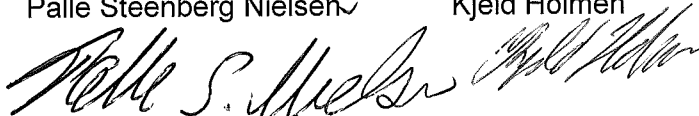
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 20. august 2014

Direktion

Palle Steenberg Nielsen

Kjeld Holmen



Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Lille Skensved, den 10/ 10 2014

Dirigent



DREIST
ADVOKATER
Advokat
Jesper Køppen Mieritz
Søndre Alle 11 - 4600 Køge
Telefon 56 63 44 66 - Telefax 56 63 19 66

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af SH Ejendomme Køge ApS

Vi har revideret årsregnskabet for SH Ejendomme Køge ApS for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 20. august 2014

Revision Køge

Registreret revisionsvirksomhed



Torben H. Simonsen

Registreret revisor,
medlem af FSR - danske revisorer

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2013 - 30. JUNI 2014

	2013/14	2012/13 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	658.478	646
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-78.017	-78
DRIFTSRESULTAT	580.461	568
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	200.854	0
Andre finansielle indtægter	126	205
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.376	9
Andre finansielle omkostninger.....	-773.253	-349
RESULTAT FØR SKAT	13.564	433
1 Skat af årets resultat.....	-46.085	-77
ÅRETS RESULTAT	-32.521	356
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-32.521	356
DISPONERET I ALT	-32.521	356

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
 AKTIVER

	2014	2013 kr. 1000
Grunde og bygninger	8.342.352	8.421
Materielle anlægsaktiver	8.342.352	8.421
ANLÆGSAKTIVER	8.342.352	8.421
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.657	34
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	179
Tilgodehavender	76.657	213
Likvide beholdninger	36.519	236
OMSÆTNINGSAKTIVER	113.176	449
AKTIVER	8.455.528	8.870

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
PASSIVER

	2014	2013 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	-182.220	-150
2 EGENKAPITAL.....	-57.220	-25
Hensættelse til udskudt skat.....	295.635	250
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	295.635	250
Prioritetsgæld.....	4.583.605	4.494
Penge- /kreditinstitutter.....	2.961.119	3.161
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.544.724	7.655
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	314.880	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	41.251	152
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	735	0
Anden gæld.....	266.928	515
Periodeafgrænsningsposter.....	48.595	42
Kortfristede gældsforpligtelser.....	672.389	990
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	8.217.113	8.645
PASSIVER.....	8.455.528	8.870
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2013/14	2012/13 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	45.350	96
Sambeskatningsbidrag	735	-19
	<u>46.085</u>	<u>77</u>

	Primo	Forslag til re- sultatdispo- ning	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-149.699	-32.521	-182.220
	<u>-24.699</u>	<u>-32.521</u>	<u>-57.220</u>

Selskabets virksomhedskapital er opdelt i 125 anparter á nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.779.742	4.676.204	114.880	4.092.412
Penge- /kreditinstitutter.....	3.361.119	3.161.119	200.000	2.161.119
	<u>8.140.861</u>	<u>7.837.323</u>	<u>314.880</u>	<u>6.253.531</u>

4 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabs- og udbytteskatter indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke påtaget sig yderligere kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 2.500.000 og afgiftspantebrev på kr. 224.000 i selskabets ejendom, som ligger til sikkerhed for bankengagementer for SH Ejendomme Køge ApS.