

# **SH Ejendomsinvest ApS**

Søgårdvej 145  
7250 Hejnsvig

Årsrapport  
18. juli 2019 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/04/2021**

---

**Søren Askær Høeg**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SH Ejendomsinvest ApS  
Søgårdvej 145  
7250 Hejnsvig

CVR-nr: 40668314  
Regnskabsår: 18/07/2019 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 18. juli 2019 - 31. december 2020 for SH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hejnsvig, den 18/04/2021

**Direktion**

Søren Askær Høeg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2020 udgør 79.312 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

COVID-19 har ikke påvirket selskabets resultat væsentligt i regnskabsåret 2020. Selskabets ledelse forventer ikke, at Covid-19 vil påvirke aktiviteten i regnskabsåret 2021 væsentligt. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme målet ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverendører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning målet investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra en ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i

beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter. Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening. 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetslån 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 18. jul. 2019 - 31. dec. 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>88.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.492
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.146
Andre finansielle omkostninger		-5.905
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>102.498</b>
Skat af årets resultat	1	-23.186
<b>Årets resultat</b>		<b>79.312</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		79.312
<b>I alt</b>		<b>79.312</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2019/20
Investeringsejendomme		kr. 1.004.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		152.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.156.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.156.750</b>
Likvide beholdninger		32.425
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>32.425</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.189.175</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2019/20
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		79.312
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>119.312</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.708
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.708</b>
Gæld til banker		621.931
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>627.131</b>
Gæld til banker		28.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		345.146
Skyldig selskabsskat		16.478
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.000
Deposita		42.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>436.024</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.063.155</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.189.175</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	-
Aktuel skat	16.478	0
Ændring af udskudt skat	6.708	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>23.186</b>	<b>0</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme under opførsel kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	0	0
Tilgang	152.750	973.508	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>152.750</b>	<b>973.508</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering primo	0	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	30.492	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>0</b>	<b>30.492</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>152.750</b>	<b>1.004.000</b>	<b>0</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	649.931	28.000	621.931	524.600
	<b>649.931</b>	<b>28.000</b>	<b>621.931</b>	<b>524.600</b>

#### 4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### Usikkerhed ved indregning og måling

SH Ejendomsinvest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris.

Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til nedenstående følsomhedsanalyse ved opgørelsen af dagsværdien.

##### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.004.000 med et anvendt afkastkrav på 9,00 %.

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et fastsat afkastkrav på 9,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændring i afkastkrav med + 1,00 % ville ændre dagsværdien til DKK 904.000.

Ændring i afkastkrav med - 1,00 % ville ændre dagsværdien til DKK 1.130.000.

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med koncernens øvrige selskaber. SH Holding 2019 ApS er administrationsselskab. Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatter i koncernen.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.004.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2019/20

0

Der har ikke været andre ansatte end direktøren.