

SHLB Invest ApS

Kirkestien 4, Almind, 8800 Viborg
CVR-nr. 42 71 12 84

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.03.25

Mathias Serup Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

SHLB Invest ApS
Kirkestien 4, Almind
8800 Viborg
Danmark
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 42 71 12 84
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mathias Serup Pedersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Modervirksomhed

Cavas Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for SHLB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. marts 2025

Direktøren

Mathias Serup Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SHLB Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SHLB Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 31. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	100.019	96.105
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.188	1.626
	Resultat af primær drift	140.207	97.731
	Finansielle indtægter	53	81
2	Finansielle omkostninger	-74.201	-70.398
	Resultat før skat	66.059	27.414
3	Skat af årets resultat	-14.531	-6.031
	Årets resultat	51.528	21.383
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	51.528	21.383
	I alt	51.528	21.383

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.950.000	1.909.812
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.950.000	1.909.812
	Anlægsaktiver i alt	1.950.000	1.909.812
	Andre tilgodehavender	3.727	0
	Tilgodehavender i alt	3.727	0
	Likvide beholdninger	32.467	15.500
	Omsætningsaktiver i alt	36.194	15.500
	Aktiver i alt	1.986.194	1.925.312

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	252.955	201.427
	Egenkapital i alt	292.955	241.427
	Hensættelser til udskudt skat	40.281	31.440
	Hensatte forpligtelser i alt	40.281	31.440
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.087.041	1.087.041
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	518.932	497.880
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.605.973	1.584.921
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.750	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.306
	Deposita	31.545	31.545
	Selskabsskat	5.690	5.673
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.985	67.524
	Gældsforpligtelser i alt	1.652.958	1.652.445
	Passiver i alt	1.986.194	1.925.312

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	40.000	180.044
Forslag til resultatdisponering	0	21.383
Saldo pr. 31.12.23	40.000	201.427
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	40.000	201.427
Forslag til resultatdisponering	0	51.528
Saldo pr. 31.12.24	40.000	252.955

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

	2024 DKK	2023 DKK
--	-------------	-------------

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.073	19.659
Renteomkostninger i øvrigt	55.128	50.739
I alt	74.201	70.398

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	5.690	5.673
Årets regulering af udskudt skat	8.841	358
I alt	14.531	6.031

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.087.014	1.087.041	1.087.041
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	518.932	518.932	497.880
I alt	0	1.605.946	1.605.973	1.584.921

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	1.950.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	40.188

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investerings-ejendommen.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 104 og et afkastkrav på 5,41%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkav for tilsvarende ejendomme.

Selskabets investeringsejendom er et parcelhus med ét lejemål beliggende i Viborg. Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Følgende væsentlige forhold er gældende ved opgørelse af dagsværdien:

- Det er forudsat, at der i det kommende regnskabsår er fuld udlejning af lejemålet
- Deposita på t.DKK 32 er tillagt ejendommens dagsværdi
- Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.108, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.950.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.