

## Årsrapport for 2024

SH Ejendomme ApS  
Holmstrupgårdvej 220, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 28 11 18 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. marts 2025



dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2025

**Direktion**



Sten Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i SH Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for SH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 14. marts 2025

Revisions-Partner I/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr. 69 30 52 10



Nis-Ole Nissen  
Registeret revisor  
mnr 7480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SH Ejendomme ApS  
Holmstrupgårdvej 220  
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 28 11 18 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Sten Hansen, direktør

### Revisor

Revisions-Partner I/S  
registrerede revisorer  
Adelgade 108  
8660 Skanderborg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme til beboelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 159.383, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 233.469.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter samt andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Udgøres alene af lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

### Ejendommenes driftsudgifter

Posten omfatter direkte udgifter, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.120</b>	<b>160.592</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>64.120</b>	<b>40.592</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-75.713</u>	<u>-75.713</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.593</b>	<b>-35.121</b>
Finansielle indtægter	2	72	66
Finansielle omkostninger	3	<u>-192.693</u>	<u>-180.736</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-204.214</b>	<b>-215.791</b>
Skat af årets resultat	4	<u>44.831</u>	<u>47.438</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-159.383</u></b>	<b><u>-168.353</u></b>
Overført resultat		<u>-159.383</u>	<u>-168.353</u>
		<b><u>-159.383</u></b>	<b><u>-168.353</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.764.607</u>	<u>7.840.321</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.764.607</u>	<u>7.840.321</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.764.607</u>	<u>7.840.321</u>
Andre tilgodehavender		48.551	43.139
Udskudt skatteaktiv		166.683	150.184
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.332	30.940
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.869</u>	<u>4.369</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>248.435</u>	<u>228.632</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.705</u>	<u>104.136</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>253.140</u>	<u>332.768</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>8.017.747</u></u>	<u><u>8.173.089</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>108.469</u>	<u>267.852</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>233.469</u></b>	<b><u>392.852</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.797.312	2.895.743
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.712.303</u>	<u>4.620.520</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.509.615</u></b>	<b><u>7.516.263</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	98.987	90.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.900	16.900
Anden gæld		16.274	15.843
Deposita		<u>142.502</u>	<u>141.002</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>274.663</u></b>	<b><u>263.974</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.784.278</u></b>	<b><u>7.780.237</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.017.747</u></b>	<b><u>8.173.089</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	267.852	392.852
Årets resultat	0	-159.383	-159.383
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>108.469</b>	<b>233.469</b>

## Noter

	2024	2023		
	kr.	kr.		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Lønninger	120.000	120.000		
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	72	66		
	<b>72</b>	<b>66</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	92.722	89.838		
Andre finansielle omkostninger	99.971	90.898		
	<b>192.693</b>	<b>180.736</b>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	-28.332	-30.940		
Årets udskudte skat	-16.499	-16.498		
	<b>-44.831</b>	<b>-47.438</b>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.895.743	2.797.312	98.987	2.401.354
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.620.520	4.712.303	0	0
	<b>7.516.263</b>	<b>7.509.615</b>	<b>98.987</b>	<b>2.401.354</b>

## Noter

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.896 tkr. , er der givet pant på nom. tkr. 3.566 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.541 tkr. Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er givet pant på nom. 61 tkr. til grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.398 tkr.