





**SH Ejendomme ApS**

Sorøvej 81a

4200 Slagelse

CVR-nr.: 38291068

**Årsrapport for**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2025

---

Søren Hansen  
Dirigent

**GGI**  
INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 .....	6
Balance pr. 30. juni 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

SH Ejendomme ApS  
Sorøvej 81a  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 38291068  
Hjemsted: Slagelse  
Stiftelsesdato: 30. december 2016  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Søren Hansen, Direktør

### Revisor

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
Ndr.Ringgade 74  
4200 Slagelse



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for SH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 18. december 2025

## Direktion

Søren Hansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i SH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Slagelse, den 18. december 2025

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 29919801

**Jesper Risom**  
Registreret revisor  
mne15744



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte at investere i og udvikle ejendomme samt ydelser forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret.  
Årets udvikling og resultat er som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
	kr	kr
<b>Bruttofortjeneste</b>	193.875	147.675
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	193.875	147.675
Finansielle omkostninger	-117.008	-128.433
<b>Resultat før skat</b>	76.867	19.242
Skat af årets resultat	-16.958	-4.336
<b>Årets resultat</b>	<b>59.909</b>	<b>14.906</b>

	2024/25	2023/24
	kr	kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	59.909	14.906
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>59.909</b>	<b>14.906</b>

**Balance 30. juni 2025**

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	3.075.000	3.075.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		3.075.000	3.075.000
Likvide beholdninger		1.290	1.296
<b>Aktiver i alt</b>		3.076.290	3.076.296

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		264.261	204.352
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>324.261</u>	<u>264.352</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		18.685	18.403
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.035.472	2.081.743
Andre kreditinstitutter		88.375	88.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<u>2.123.847</u>	<u>2.170.118</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		58.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.125	8.125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		528.696	542.206
Selskabsskat		14.676	3.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>609.497</u>	<u>623.423</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.733.344</u>	<u>2.793.541</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.076.290</u>	<u>3.076.296</u>
Personaleomkostninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	60.000	204.352	264.352
Årets resultat	0	59.909	59.909
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>264.261</b>	<b>324.261</b>

## Noter

### 1. Dagsværdioplysninger

	2024/25
	<b>Investerings- ejendomme til dagsværdi</b>
	<b>kr</b>
Dagsværdi ultimo	<u>3.075.000</u>

Investeringsejendomme består af 2 udlejning ejerlejligheder beliggende i Korsør med udsigt over Korsør Havn, som blev ombygget fra erhverv til bolig i 2019. Lejlighederne er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje pr. kvadratmeter 1.049

Indvendig vedligeholdelse pr. m2 30

Udlejningsprocent 100

Afkastkrav i % 5,75

M2 pris 13.867

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.780.486 kr

### 3. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.093, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 3.075.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 15, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 3.075. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 15 er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

## Noter

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

###### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger indtil investeringsejendomme er færdigudviklet og klar til udlejning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver 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 salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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