

## ÅRSRAPPORT 2024

### SH Investment ApS

Over Isen Vej 15  
7430 Ikast

CVR nr. 10033268

#### **Indsender:**

Stepito A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 2. juni 2025

#### **Dirigent**

Lars Søgaard

## Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for SH Investment 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 2. juni 2025

**Direktion:**

Sten Højland

Direktør

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, investering i ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på 19.975 kr. mod -124.083 kr. for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på 1.268.896 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SH Investment ApS  
Over Isen Vej 15  
7430 Ikast

Telefon: 2126 0347

CVR-nr.: 10033268  
Stiftelsesdato: 02.07.00  
Hjemsted: Ikast-Brande kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Sten Højland  
Direktør

### Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S  
Dalgasgade 30  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	246.396	244.224
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-194.000
Andre finansielle indtægter	26	3
Finansielle omkostninger	-219.187	-207.464
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>27.235</b>	<b>-157.237</b>
1. Skat af årets resultat	-7.260	33.154
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>19.975</b>	<b>-124.083</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	19.975	-124.083
<b>Disponeret i alt</b>	<b>19.975</b>	<b>-124.083</b>

Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	4.839.000	4.839.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.839.000</b>	<b>4.839.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.839.000</b>	<b>4.839.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	4.740	474
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.740</b>	<b>474</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.740</b>	<b>474</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.843.740</b>	<b>4.839.474</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.143.896	1.123.921
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.268.896</b>	<b>1.248.921</b>
<b>ANSVARLIG KAPITAL</b>		
Ansvarlig lånekapital	410.000	410.000
<b>ANSVARLIG KAPITAL I ALT</b>	<b>410.000</b>	<b>410.000</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	18.695	18.695
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.695</b>	<b>18.695</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.189.900	2.189.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.189.900</b>	<b>2.189.900</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	30.301	26.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	910.948	930.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>956.249</b>	<b>971.958</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.146.149</b>	<b>3.161.858</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.843.740</b>	<b>4.839.474</b>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	125.000	1.123.921	0	1.248.921
Resultatdisponering	0	19.975	0	19.975
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.143.896</b>	<b>0</b>	<b>1.268.896</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-7.260	-9.526
Regulering af udskudt skat	0	42.680
	<b>-7.260</b>	<b>33.154</b>
	2024	2023
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	4.754.023	
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>4.754.023</b>	
<b>Værdireguleringer:</b>		
Værdiregulering, primo	84.977	
Årets regulering til dagsværdi	0	
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>84.977</b>	
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>4.839.000</b>	
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Selskabet ejer 4 ejerlejligheder i Ikast-området.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 5,44%</p>		
	2024	2023
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	2.189.900	2.189.900
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S kr. 2.189.900, er der givet pant i en del af investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 3.657.000</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeninger på i alt 100 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Investment ApS for 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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

#### 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. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

### **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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.