

**SH Property Invest A/S**  
**Torvet 6, 2., 7400 Herning**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 35 39 98 79**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2025.

---

**Jan Sandahl Jørgensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for SH Property Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. april 2025

### Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

### Bestyrelse

Anders Eggert Magnussen  
formand

Kristian Gjessing

Jan Sandahl Jørgensen

Carsten Thygesen

Poul Frandsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i SH Property Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SH Property Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Skjern, den 25. april 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SH Property Invest A/S Torvet 6, 2. 7400 Herning
	CVR-nr.: 35 39 98 79
	Stiftet: 5. juli 2013
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Anders Eggert Magnussen, formand Kristian Gjessing Jan Sandahl Jørgensen Carsten Thygesen Poul Frandsen
<b>Direktion</b>	Jan Sandahl Jørgensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SH Property Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger forbundet med udlejning samt eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabsloven § 32 nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, forsikringer og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.258.994</b>	<b>3.015.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-115.300	-115.300
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.143.694</b>	<b>2.899.700</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.811.577	-1.651.887
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.332.117</b>	<b>1.247.813</b>
3 Skat af årets resultat	-293.199	-274.725
<b>Årets resultat</b>	<b>1.038.918</b>	<b>973.088</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Overføres til overført resultat	688.918	973.088
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.038.918</b>	<b>973.088</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>73.993.214</u>	<u>74.108.514</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>73.993.214</u>	<u>74.108.514</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>73.993.214</u></b>	<b><u>74.108.514</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>14.618</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>14.618</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>750.829</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>765.447</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>73.993.214</u></b>	<b><u>74.873.961</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	9.360.000	9.360.000
Overført resultat	9.703.939	9.015.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.913.939</u></b>	<b><u>18.875.021</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	2.403.998	2.416.159
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.403.998</u></b>	<b><u>2.416.159</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	2.105.113
Gæld til realkreditinstitutter	48.792.307	48.406.937
Deposita	1.121.579	1.090.707
Modtagne forudbetalinger fra kunder	190.124	221.017
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.104.010</u>	<u>51.823.774</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	447.886	506.063
Gæld til pengeinstitutter	843.303	1.070.784
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.000	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.455	126.040
Selskabsskat	91.360	0
Anden gæld	26.125	26.125
Periodeafgrænsningsposter	11.138	5.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.571.267</u>	<u>1.759.007</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>51.675.277</u></b>	<b><u>53.582.781</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>73.993.214</u></b>	<b><u>74.873.961</u></b>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	9.360.000	9.015.021	0	18.875.021
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>688.918</u>	<u>350.000</u>	<u>1.038.918</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>9.360.000</u></b>	<b><u>9.703.939</u></b>	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>19.913.939</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.944	84.205
Andre finansielle omkostninger	<u>1.770.633</u>	<u>1.567.682</u>
	<b><u>1.811.577</u></b>	<b><u>1.651.887</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	305.360	272.382
Årets regulering af udskudt skat	<u>-12.161</u>	<u>2.343</u>
	<b><u>293.199</u></b>	<b><u>274.725</u></b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>63.276.368</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>63.276.368</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>12.000.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>12.000.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.167.854
Årets afskrivninger	<u>115.300</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>1.283.154</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>73.993.214</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	2.416.159	2.413.816
Udskudt skat af årets resultat	-12.161	2.343
	<u>2.403.998</u>	<u>2.416.159</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.403.998	2.429.364
Finansielle anlægsaktiver	0	-13.205
	<u>2.403.998</u>	<u>2.416.159</u>

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	49.240.193	447.886	48.792.307	46.868.133
Deposita	1.121.579	0	1.121.579	1.121.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder	190.124	0	190.124	190.124
	<u>50.551.896</u>	<u>447.886</u>	<u>50.104.010</u>	<u>48.179.836</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.385 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 73.993 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 843 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.