

# SH Invest, Aalborg ApS

Jens Stoffersens Vej 34, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 27 13 79 89

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.25

Svend Havemann  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

SH Invest, Aalborg ApS  
Jens Stoffersens Vej 34  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 13 79 89  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Svend Havemann

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

---

**Associerede virksomheder**

---

Athene Schwandorf Immobiliengesellschaft mbH, Tyskland  
Addicted2Trails ApS, Sønderborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for SH Invest, Aalborg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. juni 2025

**Direktionen**

Svend Havemann

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i SH Invest, Aalborg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SH Invest, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 25. juni 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

Note	2024 DKK	2023 DKK	
	<b>-1.491.144</b>	<b>-1.438.245</b>	
2	Personaleomkostninger	-250.000	-250.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-1.741.144</b>	<b>-1.688.245</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.527	-83.276
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.771.671</b>	<b>-1.771.521</b>
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	679.561	691.952
	Andre finansielle indtægter	9.924.847	9.353.338
	Andre finansielle omkostninger	-15.634	-13.396
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.817.103</b>	<b>8.260.373</b>
4	Skat af årets resultat	-1.787.759	-1.669.112
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.029.344</b>	<b>6.591.261</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	679.562	2.367.131
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.300.000
	Overført resultat	4.349.782	2.924.130
	<b>I alt</b>	<b>7.029.344</b>	<b>6.591.261</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	1.740.044	1.770.571
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.053.650	1.053.650
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.793.694</b>	<b>2.824.221</b>
<b>6</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>4.564.966</b>	<b>3.885.405</b>
<b>6</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>51.863.488</b>	<b>55.164.776</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.428.454</b>	<b>59.050.181</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.222.148</b>	<b>61.874.402</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.000	80.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.631.220	8.623.006
	Udskudt skatteaktiv	9.030	925.479
	Tilgodehavende selskabsskat	300.127	830.599
	Andre tilgodehavender	6.993.315	3.344.292
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.013.692</b>	<b>13.803.376</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.628.144</b>	<b>750.624</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>22.641.836</b>	<b>14.554.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>81.863.984</b>	<b>76.428.402</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.274.100	3.594.538
	Overført resultat	75.218.275	70.868.493
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>81.617.375</b>	<b>75.888.031</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.390	537
	Anden gæld	235.219	539.834
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.609</b>	<b>540.371</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.609</b>	<b>540.371</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>81.863.984</b>	<b>76.428.402</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	1.227.407	67.944.363	1.300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.300.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.367.131	2.924.130	1.300.000
Saldo pr. 31.12.23	125.000	3.594.538	70.868.493	1.300.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	3.594.538	70.868.493	1.300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.300.000
Forslag til resultatdisponering	0	679.562	4.349.782	2.000.000
Saldo pr. 31.12.24	125.000	4.274.100	75.218.275	2.000.000

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele og øvrige hertil efter direktionens vurdering relaterede aktiviteter.

	2024 DKK	2023 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	250.000	250.000
I alt	250.000	250.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	679.561	789.019
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	-97.067
I alt	679.561	691.952

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	871.310	139.766
Årets regulering af udskudt skat	916.449	1.529.346
I alt	1.787.759	1.669.112

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	1.831.625	1.410.431
Kostpris pr. 31.12.24	1.831.625	1.410.431
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-61.054	-356.781
Afskrivninger i året	-30.527	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-91.581	-356.781
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.740.044	1.053.650

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	290.866
Kostpris pr. 31.12.24	290.866
Opskrivninger pr. 01.01.24	3.840.093
Årets resultat fra kapitalandele	679.561
Opskrivninger pr. 31.12.24	4.519.654
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-245.554
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-245.554
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	4.564.966
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Athene Schwandorf Immobiliengesellschaft mbH, Tyskland	20%
Addicted2Trails ApS, Sønderborg	20%

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	56.428.454
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.893.727

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.000. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

## 9. 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

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

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i associerede virksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, 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.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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