

## ÅRSRAPPORT 2018

### SH Investment ApS

Over Isen Vej 15  
7430 Ikast

CVR nr. 10033268

#### Indsender:

Stepto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

#### Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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 27. maj 2019

**Direktion:**

Sten Højland  
direktør

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, udlejning af lejligheder, samt investering og handel med værdipapirer.

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

Selskabets driftsresultat for året har været tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SH Investment ApS  
Over Isen Vej 15  
7430 Ikast

Telefon: 2126 0347

CVR-nr.: 10033268  
Stiftelsesdato: 2. juli 2000  
Hjemsted: Ikast-Brande kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Sten Højland  
direktør

### Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S  
Dalgasgade 30  
7400 Herning

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SH Investment ApS for 2018 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

Afskrivninger på materielle anlægsaktier tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Investeringsejendomme	40 år

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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

### 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.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 lånoptagelsestidspunktet.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	492.017	323.224
Andre finansielle indtægter	4.110	0
Finansielle omkostninger	-258.124	-190.355
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>238.003</b>	<b>132.869</b>
1. Skat af årets resultat	-16.092	-29.231
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>221.911</b>	<b>103.638</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	221.911	103.638
<b>Disponeret i alt</b>	<b>221.911</b>	<b>103.638</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	4.754.023	7.215.898
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.754.023</b>	<b>7.215.898</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.754.023</b>	<b>7.215.898</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv	4.948	5.310
Andre tilgodehavender	869	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.817</b>	<b>5.310</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.817</b>	<b>5.310</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.759.840</b>	<b>7.221.208</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
2. <b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	674.122	452.212
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>799.122</b>	<b>577.212</b>
<b>ANSVARLIG KAPITAL</b>		
Ansvarlig lån anpartshaver	410.000	410.000
<b>ANSVARLIG KAPITAL I ALT</b>	<b>410.000</b>	<b>410.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.125.527	3.460.309
Gæld til pengeinstitutter	811.637	869.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.937.164</b>	<b>4.329.593</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	58.000	122.000
Gæld til pengeinstitutter	227.931	1.454.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.729	15.500
Selskabsskat	15.730	0
Anden gæld	78.500	123.600
Periodeafgrænsningsposter	0	6.200
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	217.664	182.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>613.554</b>	<b>1.904.403</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.550.718</b>	<b>6.233.996</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.759.840</b>	<b>7.221.208</b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-15.730	0
Regulering af udskudt skat	-362	-29.231
	<u>-16.092</u>	<u>-29.231</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital pr. 01.01.	125.000	452.212	0	577.212
Overført resultat	0	221.911	0	221.911
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<u>125.000</u>	<u>674.123</u>	<u>0</u>	<u>799.123</u>

	2018	2017
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	2.472.000	3.678.000

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.193.000 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.754.023 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeninger på i alt 140 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.