

## ÅRSRAPPORT 2017

### 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 5. februar 2018

#### Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5
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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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 5. februar 2018

**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 2017 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

Nettoomsætning 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.

### 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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme 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.

### 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.

### 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.

## 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.

### 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	2017	2016
Bruttofortjeneste	323.224	317.807
Finansielle omkostninger	-190.355	-202.884
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>132.869</b>	<b>114.923</b>
1. Skat af årets resultat	-29.231	34.541
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>103.638</b>	<b>149.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	103.638	149.464
<b>Disponeret i alt</b>	<b>103.638</b>	<b>149.464</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
investeringsejendomme	7.215.898	7.215.898
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.215.898</u>	<u>7.215.898</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.215.898</u>	<u>7.215.898</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv	5.310	34.541
Andre tilgodehavender	0	1.022
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>5.310</u>	<u>35.563</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.310</u>	<u>35.563</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.221.208</u>	<u>7.251.461</u>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	452.212	348.573
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>577.212</b>	<b>473.573</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>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.460.309	3.522.750
Gæld til pengeinstitutter	869.284	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.329.593</b>	<b>4.522.750</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	122.000	64.000
Gæld til pengeinstitutter	1.454.967	1.500.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.000
Anden gæld	123.600	116.800
Periodeafgrænsningsposter	6.200	0
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	182.136	148.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.904.403</b>	<b>1.845.138</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.233.996</b>	<b>6.367.888</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.221.208</b>	<b>7.251.461</b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-29.231	34.541
	<u>-29.231</u>	<u>34.541</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital pr. 01.01.	125.000	348.573	0	473.573
Overført resultat	0	103.638	0	103.638
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<u>125.000</u>	<u>452.211</u>	<u>0</u>	<u>577.211</u>

	2017	2016
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	3.678.000	3.915.000

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.592.783 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.215.898 tkr.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sten Højland

Som Direktør  
RID: 20211392  
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2018 kl.: 19:31:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Søgaard

Som Dirigent  
RID: 1251100439733  
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2018 kl.: 10:03:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ac7576a9xgwks8483297