

ÅRSRAPPORT 2023

SH Investment ApS

Over Isen Vej 15
7430 Ikast

CVR nr. 10033268

Indsender:

Stepto A/S
Porsborgparken 39
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2024

Dirigent

Lars Søgaard

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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 19. juni 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på -124.083 kr. mod 11.248 kr. for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på 1.248.921 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: 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 Heming

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	244.224	264.647
Værdiregulering af investeringsejendomme	-194.000	-128.000
Andre finansielle indtægter	3	0
Finansielle omkostninger	-207.464	-121.942
Ordinært resultat før skat	-157.237	14.705
1. Skat af årets resultat	33.154	-3.457
ÅRETS RESULTAT	-124.083	11.248
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-124.083	11.248
Disponeret i alt	-124.083	11.248

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2. Investeringsejendomme	4.839.000	5.033.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.839.000	5.033.000
Anlægsaktiver i alt	4.839.000	5.033.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	474	0
Tilgodehavender i alt	474	0
Omsætningsaktiver i alt	474	0
AKTIVER I ALT	4.839.474	5.033.000

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.123.921	1.248.004
Egenkapital i alt	1.248.921	1.373.004
ANSVARLIG KAPITAL		
Ansvarlig lånekapital	410.000	410.000
ANSVARLIG KAPITAL I ALT	410.000	410.000
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	18.695	61.375
Hensatte forpligtelser i alt	18.695	61.375
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.189.900	2.189.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.189.900	2.189.900
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	26.390	43.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	23.617
Anden gæld	930.568	917.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	971.958	998.721
Gældsforpligtelser i alt	3.161.858	3.188.621
PASSIVER I ALT	4.839.474	5.033.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	125.000	1.248.004	0	1.373.004
Resultatdisponering	0	-124.083	0	-124.083
Egenkapital, ultimo	125.000	1.123.921	0	1.248.921

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-9.526	-31.617
Regulering af udskudt skat	42.680	28.160
	<u>33.154</u>	<u>-3.457</u>
2. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	4.754.023	4.754.023
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.754.023</u>	<u>4.754.023</u>
Værdireguleringer:		
Værdiregulering, primo	278.977	406.977
Årets regulering til dagsværdi	-194.000	-128.000
Værdireguleringer, ultimo	<u>84.977</u>	<u>278.977</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>4.839.000</u>	<u>5.033.000</u>

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.

Selskabet ejer 4 ejerlejligheder i Ikast-området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 5,44%

3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	2.189.900	2.189.900
---	-----------	-----------

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2023 udgør kr. 3.657.000

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeninger på i alt 100 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Investment ApS for 2023 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.

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

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.

Investeringsejendomme 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.