

ÅRSRAPPORT 2019

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 6. april 2020

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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 6. april 2020

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 2019 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
Investerings ejendomme	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	2019	2018
Bruttofortjeneste	254.837	492.017
Andre finansielle indtægter	76	4.110
Finansielle omkostninger	-142.716	-258.124
Ordinært resultat før skat	112.197	238.003
1. Skat af årets resultat	-24.761	-16.092
ÅRETS RESULTAT	87.436	221.911
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	87.436	221.911
Disponeret i alt	87.436	221.911

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.754.022	4.754.023
Materielle anlægsaktiver i alt	4.754.022	4.754.023
 Anlægsaktiver i alt	4.754.022	4.754.023
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Udskudt skatteaktiv	3.287	4.948
Andre tilgodehavender	0	869
Tilgodehavender i alt	3.287	5.817
 Omsætningsaktiver i alt	3.287	5.817
 AKTIVER I ALT	4.757.309	4.759.840

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	761.558	674.122
Egenkapital i alt	886.558	799.122
ANSVARLIG KAPITAL		
Ansvarlig lån anpartshaver	410.000	410.000
ANSVARLIG KAPITAL I ALT	410.000	410.000
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.405.180	2.125.527
Gæld til pengeinstitutter	1.585.750	811.637
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.990.930	2.937.164
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	39.000	58.000
Gæld til pengeinstitutter	58.168	227.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.729	15.729
Selskabsskat	23.100	15.730
Anden gæld	78.500	78.500
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	255.324	217.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	469.821	613.554
Gældsforpligtelser i alt	3.460.751	3.550.718
PASSIVER I ALT	4.757.309	4.759.840
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-23.100	-15.730
Regulering af udskudt skat	-1.661	-362
	<u>-24.761</u>	<u>-16.092</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2. EGENKAPITAL				
Egenkapital pr. 01.01.	125.000	674.122	0	799.122
Overført resultat	0	87.436	0	87.436
Egenkapital pr. 31.12.	<u>125.000</u>	<u>761.558</u>	<u>0</u>	<u>886.558</u>

	2019	2018
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	2.644.000	2.472.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.450.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 4.754.022.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 1.400.000 med pant i ovennævnte investeringsejendomme deponeret til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S.

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