

ÅRSRAPPORT 2022

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 2. juni 2023

Dirigent

Lars Søgaard

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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 2. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på 11.248 kr. mod 252.089 kr. for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på 1.373.004 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 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	264.647	225.809
Værdiregulering af investeringsejendomme	-128.000	203.000
Finansielle omkostninger	-121.942	-105.434
Ordinært resultat før skat	14.705	323.375
1. Skat af årets resultat	-3.457	-71.286
ÅRETS RESULTAT	11.248	252.089
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	11.248	252.089
Disponeret i alt	11.248	252.089

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2. Investeringsejendomme	5.033.000	5.161.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.033.000</u>	<u>5.161.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.033.000</u>	<u>5.161.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
AKTIVER I ALT	<u>5.033.000</u>	<u>5.161.000</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.248.004	1.236.756
Egenkapital i alt	1.373.004	1.361.756
ANSVARLIG KAPITAL		
Ansvarlig lånekapital	410.000	410.000
ANSVARLIG KAPITAL I ALT	410.000	410.000
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	61.375	89.535
Hensatte forpligtelser i alt	61.375	89.535
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	43.070	657.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	23.617	20.626
Anden gæld	917.034	417.145
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	998.721	1.109.809
Gældsforpligtelser i alt	3.188.621	3.299.709
PASSIVER I ALT	5.033.000	5.161.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	125.000	1.236.756	0	1.361.756
Resultatdisponering	0	11.248	0	11.248
Egenkapital, ultimo	125.000	1.248.004	0	1.373.004

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-31.617	-26.626
Regulering af udskudt skat	28.160	-44.660
	-3.457	-71.286
2. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	4.754.023	4.754.023
Anskaffelsessum, ultimo	4.754.023	4.754.023
Værdireguleringer:		
Værdiregulering, primo	406.977	203.977
Årets regulering til dagsværdi	-128.000	203.000
Værdireguleringer, ultimo	278.977	406.977
Bogført værdi, ultimo	5.033.000	5.161.000

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.

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: 5,22%

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 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 5.033.000.

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 2022 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.