

## SHT Invest ApS

Ny Østergade 7, 2.  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 24243400

## Årsrapport for 2023

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-06-2024

---

Steen Hermann Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for SHT Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 27-06-2024

### Direktion

Steen Hermann Thomsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i SHT Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SHT Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 27-06-2024

**Damgaard Revision ApS**

CVR-nr. 33074441

René K. Damgaard

Registreret revisor

mne15369

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom, værdipapirer, samt associerede selskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 571.005, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 12.464.222, og en egenkapital på kr. 10.526.059.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter, og trods invasionen af Ukraine og krigen i Gaza fortsætter og den påvirkning dette har haft på verdensmarkedet, har dette ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets aktiviteter.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen er opmærksom på invasionen af Ukraine og krigen i Gaza fortsætter og at dette kan få indflydelse.

Det er ikke muligt for ledelsen, at vurdere, om der vil komme yderligere økonomiske effekter af invasionen, men pt. vurderer ledelsen at selskabets aktiviteter og indtjening ikke vil blive påvirket i væsentligt omfang udover allerede kendte påvirkninger.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke iøvrigt indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer uændret aktivitetsniveau i næste regnskabsår og med basis i at alle lejemål fortsat er udlejet forventer ledelsen, at selskabet udviser et positivt resultat i næste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SHT Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Variable omkostninger omfatter driftsomkostninger til investeringsejendomme, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse, tab på lejetilgodehavender og forbrug ved manglende udlejning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed, den associerede virksomhed eller kapitalinteressen i ejerperioden.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,50 og 4,75%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



## 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		192.820	286.381
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	495.205
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-105.273
<b>Driftsresultat</b>		<b>192.820</b>	<b>676.313</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	9.000.000
Finansielle indtægter		632.827	665.095
Nedskrivning af finansielle aktiver		64.578	-3.312.853
Finansielle omkostninger		-163.046	-471.325
<b>Resultat før skat</b>		<b>727.179</b>	<b>6.557.230</b>
Skat af årets resultat		-156.174	-266.407
<b>Årets resultat</b>		<b>571.005</b>	<b>6.290.823</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		121.000	114.400
Overført resultat		450.005	6.176.423
		<b>571.005</b>	<b>6.290.823</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.966.500	6.966.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.966.500</b>	<b>6.966.500</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		289.290	252.133
Andre tilgodehavender		0	1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>289.290</b>	<b>252.134</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.255.790</b>	<b>7.218.634</b>
Tilgodehavender, tilknyttede virksomheder		1.922	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		374.842	374.842
Andre tilgodehavender		2.546	20.306
<b>Tilgodehavender</b>		<b>379.310</b>	<b>395.148</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		589.299	1.135.874
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>589.299</b>	<b>1.135.874</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.239.823</b>	<b>3.100.991</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.208.432</b>	<b>4.632.013</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.464.222</b>	<b>11.850.647</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.280.059	9.830.054
Udbytte for regnskabsåret		121.000	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>10.526.059</b>	<b>10.069.454</b>
Hensættelser til udskudt skat		695.325	695.325
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>695.325</b>	<b>695.325</b>
Gæld til banker		682.191	727.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>682.191</b>	<b>727.076</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		44.890	44.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	18.000
Selskabsskat		142.106	34.303
Anden gæld		162.028	171.542
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		167.123	81.105
Periodeafgrænsningsposter		20.500	9.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>560.647</b>	<b>358.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.242.838</b>	<b>1.085.868</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.464.222</b>	<b>11.850.647</b>
Eventualforpligtelser	1		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

## Noter

### 1. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, den de i balance anførte.

### 2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværender med grundejerforeningen Duemosen er der givet 1. prioritet med kr. 10.000 i investeringsejendom Snogekær 25H, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.200.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt i alt kr. 727.081 er der givet pant i investeringsejendom Snogekær 25H, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.200.000.