

S.H. Ejendomsinvest ApS
c/o Reza Tabatabai, Abildvej 3, 8250 Egå

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 29 60 57 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019.

Shahab Sharafat-Vaziri
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for S.H. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 27. februar 2019

Direktion

Shahab Sharafat-Vaziri

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i S.H. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S.H. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Risskov, den 27. februar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

S.H. Ejendomsinvest ApS
c/o Reza Tabatabai
Abildvej 3
8250 Egå

CVR-nr.: 29 60 57 69
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Shahab Sharafat-Vaziri

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note 1 om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 90.430 kr. mod 114.004 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13.458 kr. mod 4.289 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.H. Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, dog med enkelte reklassifikationer.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	90.430	114.004
Andre finansielle indtægter	156	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-106.473</u>	<u>-102.121</u>
Resultat før skat	-15.887	11.883
3 Skat af årets resultat	<u>2.429</u>	<u>-7.594</u>
Årets resultat	<u>-13.458</u>	<u>4.289</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	4.289
Disponeret fra overført resultat	<u>-13.458</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-13.458</u>	<u>4.289</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>2.429</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.429</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>345</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.429</u>	<u>345</u>
	Aktiver i alt	<u>2.302.429</u>	<u>2.300.345</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	55.772	69.230
	Egenkapital i alt	<u>180.772</u>	<u>194.230</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.498.329	1.552.429
	Deposita	52.850	46.350
	Selskabsskat	0	1.713
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.551.179</u>	<u>1.600.492</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.100	53.402
	Gæld til pengeinstitutter	128	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	3.713	10.350
	Anden gæld	497.537	426.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>570.478</u>	<u>505.623</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.121.657</u>	<u>2.106.115</u>
	Passiver i alt	<u>2.302.429</u>	<u>2.300.345</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	106.473	102.121
	<u>106.473</u>	<u>102.121</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	2.662
Årets regulering af udskudt skat	-2.429	0
Regulering af tidligere års skat	0	4.932
	<u>-2.429</u>	<u>7.594</u>

<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
------------------	------------------

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	2.775.000	2.775.000
Kostpris ultimo	<u>2.775.000</u>	<u>2.775.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-475.000	-475.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-475.000</u>	<u>-475.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
5,75%	2.209	2.300	-91
5,25%	2.419	2.300	119

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

6. Overført resultat

Overført resultat primo	69.230	64.941
Årets overførte overskud eller underskud	-13.458	4.289
	55.772	69.230

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.552.429	1.605.831
Heraf forfalder inden for 1 år	-54.100	-53.402
	1.498.329	1.552.429
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.227.829	1.285.419

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristede gæld 1.552 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.300 t.kr.